TRIBUNALE DI FIRENZE

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidazione giudiziale

R.G.L. n. 10/2026 - Sentenza n. 10/2026

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta da me sottoscritta Geom. Chiara Bigi nata a Firenze il

iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4969/14 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.p. 0107.

Premessa

Il giorno 27 febbraio 2026 il Dott. Simone Corrieri curatore della liquidazione giudiziale mi ha comunicato la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo, avvenuta in data 26 novembre 2023, per la stima dell'immobile di cui alla procedura sopra indicata (vedi allegato 1).

Operazioni peritali

Dopo aver esaminato i documenti ricevuti dal liquidatore Dottor Corrieri ho effettuato, nei giorni 9, 16 e 26 marzo 2026, i sopralluoghi presso l'immobile in oggetto e di proprietà della

necessari per la stima mobiliare e per accertare lo stato dei luoghi, la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione dell'immobile e lla zona in cui ricade.

Ho, presso l'archivio preposto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze,

reperito, visionato ed effettuato fotografie della documentazione urbanistica/edilizia, così come effettuato indagini e verifiche presso gli Uffici Territoriali competenti dell'Agenzia delle Entrate per produrre la documentazione catastale ed ipotecaria.

==========

Al fine di procedere alla valutazione dell'immobile in esame, ho inoltre consultato la banca dati delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferite al 2° semestre 2025, e utilizzato il metodo comparativo diretto, attraverso il confronto con immobili simili e limitrofi, ubicati nello stesso segmento di mercato, ricercando compravendite avvenute in tempi recenti.

Descrizione

L'immobile è un fondo ad uso **magazzino** al piano interrato di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale e commerciale, elevato su nove piani fuori terra, oltre piano interrato, posto in Comune di Firenze, via Bisenzio; ha accesso da due rampe ai civici 35 e 37, ed è altresì dotato di un'uscita sicurezza che sbarca nella porzione di lastrico solare a comune con i posti auto in proprietà esclusiva (vedi foto 1-2-3-4-7 ed estratto di mappa, allegati 2 e 3).

E' composto da un unico ambiente e due locali bollettazione e archivio, due vani tecnici e due servizi igienici con anti-bagno. E' presente come su scritto, di uscita di sicurezza con scala in ferro, delimitata al piano terreno da tamponamento trasparente e struttura in acciaio, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegato 2 e dalla planimetria

catastale allegato 5.

Vi sono tubazioni e depositi delle acque reflue condominiali, pozzetti vari e condotti dell'impianto per il riscaldamento condominiale che dipartono dalla centrale termica confinante (vedi foto 11-12-13-15-16-21).

L'immobile è in mediocre stato di conservazione, presenta varie infiltrazioni provenienti dai lucernari in vetro cemento sul lastrico solare, così come da altri infissi (vedi foto 8-11-12-13-15-20). E' dotato di impianto elettrico, adduzione e scarico acque reflue, immissione ed estrazione dell'aria. Le rampe di accesso sono una pedonale, in quanto è una scala (al civico 37), l'altra carrabile (al civico 35), vedi foto 2-3. Gli sporti su queste due rampe sono con serrande metalliche avvolgibili. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica, l'ambiente principale ha alcune zone contro-soffittate con pannelli in cartongesso (foto 10). I tre locali accessori sono delimitati in ferro e vetro, sono provvisti di porte in legno, nonché in alluminio e vetro, così come l'accesso principale al magazzino (foto 5-22-24-26). I servizi-igienici sono rivestiti in piastrelle di ceramica, dotati di wc, lavabi, rubinetti e docce, dotati di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria (foto 17-18-19-20).

La superficie utile complessiva, al netto dei muri esterni e interni, è di mq 1.350, ha un'altezza utile di ml 3,80 e nelle altre zone contro-soffittate l'altezza è compresa tra ml 2,40 e ml 3,15.

Confini e situazione catastale

L'immobile confina con via Bisenzio, parti condominiali, ..., salvo se altri, è rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di

mappa 32, dalla particella 182, subalterno 500, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 1.350, superficie catastale mq 1.529, rendita catastale € 4.741,08 (vedi visura catastale - allegato 4).

Per la sopraddetta unità immobiliare, la scrivente dichiara, ai sensi del DL 78/2010 art. 19 comma 14, che i dati catastali sono corretti e che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi a parte qualche modifica tra cui la chiusura dei vani porta di comunicazione con l'unità immobiliare confinante, che era in piena proprietà alla società

Tali modifiche non influiscono sui dati di classamento e sulla rendita catastale dell'immobile, pertanto non necessita di presentazione di nuova denuncia di variazione in catasto.

Situazione giuridica e contrattuale

L'immobile in oggetto è pervenuto alla

per acquisto dalla società "BANCA ITALEASE S.p.A." mediante atto di compravendita, conseguente all'esercizio finale del diritto di opzione relativo a contratto di locazione finanziaria, a rogito del Notaio Stefano Faucci del 14 febbraio 2014, repertorio n. 41548, raccolta n. 9427, registrato a Firenze 1 il 13 marzo 2014 al n. 4418, serie 1T, trascritto a Firenze con Modello Unico in data 13 marzo 2014 al n. 5887 di registro particolare (vedi allegati 6, 7 e 7a).

Estendendo la provenienza ai vent'anni precedenti si fa presente che alla "BANCA ITALEASE S.p.A." (già "BIPIELLE DUCATO LESING S.P.A.") era pervenuto per acquisto dalla società con atto a rogito del Notaio Andrea Simone del 16 settembre 2002, repertorio n. 70204, raccolta

n. 6324, registrato a Firenze il 2 ottobre 2002 al n. 3959, trascritto a Firenze in data 17 settembre 2002 n. 21845 di registro particolare.

Nell'immobile sono presenti e ben visibili le fosse biologiche condominiali, pozzetti e tubazioni varie per cui è gravato da servitù a favore del condominio.

Nel lastrico solare a copertura del fondo sono presenti lo sbarco dell'uscita di sicurezza e l'evecuatore dell'impianto di ricircolo dell'aria a favore dello stesso.

Verifica esistenza di formalità, vincoli o oneri

Dalle ispezioni e verifiche effettuate il 20 luglio 2026 presso la Conservatoria RR. II. di Firenze (allegati 7 e 7a), risultano le seguenti formalità a favore e contro la "F.A.F. Forniture Alberghiere Fiorentine S.r.l.", nonché sull'immobile (foglio 32, particella 182 subalterno 500) di sua proprietà:

- trascrizione a favore del 13/03/2014, registro particolare 5887, inerente l'acquisto dell'immobile;
- iscrizione contro del 11/06/2015, registro particolare 3147, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1446 del 06/03/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/11/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 09/03/2020;

- iscrizione contro del 11/01/2017, registro particolare 191, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1447 del 06/03/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 09/03/2020;

- iscrizione contro del 02/11/2018, registro particolare 8126, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5977 del 27/11/2020 (restrizione dei beni)

2. Annotazione n. 920 del 18/02/2021 (restrizione dei beni)

3. Annotazione n. 2458 del 08/06/2022 (restrizione dei beni)

- trascrizione contro del 04/08/2022, registro particolare 26172, inerente il preliminare di compravendita dell'immobile;

- iscrizione contro del 12/09/2025, registro particolare 6646, ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo avviso di addebito esecutivo;

- iscrizione contro del 15/01/2026, registro particolare 178, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

- trascrizione contro del 28/01/2026, registro particolare 2063, atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

Situazione urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione è stato costruito a seguito del rilascio dal Comune di Firenze della licenza edilizia n. 2974 del 4 dicembre 1963 (progetto busta n. 338/1963), rinnovata con la licenza edilizia n. 792 del 18 aprile 1964 (progetto busta n. 269/1964). In data 5 luglio 1966 è stata rilasciata la licenza di abitabilità e d'uso n. 144. Successivamente per

le parti condominiali è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 47/85, n. 22398/S in data 5 febbraio 2007 (condono edilizio S/33857) e per l'adeguamento della centrale termica è stata presentata il 2 novembre 1998 pratica edilizia DIA (Denuncia Inizio Attività) n. 1353.

Inoltre l'immobile è stato oggetto di:

- cambio di destinazione da garage a magazzino e opere interne per le quali è stata rilasciata, ai sensi della legge 47/85, la concessione edilizia in sanatoria n. 31589/S in del 12 giugno 2015 (condono edilizio S/68118);

- opere interne compreso la realizzazione di vano scale per l'uscita di sicurezza per le quali è stata presentata, ai sensi dell'art. 26 di legge 47/85, comunicazione inizio lavori protocollata col n. 310 in data 31 gennaio 1989;

- opere interne per le quali è stata presentata pratica edilizia DIA n. 5666 del 31 ottobre 2002, alla quale sono conseguiti deposito al Genio Civile n. 104280 del 17 giugno 2003, variante a fine lavori protocollo n. 42494 presentata in data 26 luglio 2005 contestualmente alla comunicazione di fine lavori protocollo n. 42516;

- realizzazione di volume tecnico esterno, in sostituzione e sopraelevazione del lucernario preesistente a copertura delle scale di sicurezza, per l'impianto di climatizzazione (aria calda e fredda) in previsione di un cambio d'uso in palestra, per il quale è stato richiesto parere preventivo istanza n.1933/2024 in data 28 febbraio 2024, a cui è stato dato parere negativo, verbale del 28 marzo 2024, poiché l'aumento di volume del nuovo vano tecnico era in contrasto con le normative comunali.

Si precisa che per la chiusura dei vani porta che comunicavano con l'unità

immobiliare confinante ad uso commerciale, anch'essa in piena proprietà alla società è stata presentata su quest'ultima unità, pratica edilizia CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) n. 10912 del 15 dicembre 2020.

Dal confronto delle pratiche edilizie summenzionate con lo stato dei luoghi sull'immobile risultano realizzate senza permessi alcuni contro-soffitti in cartongesso. Tali modifiche sono lieve entità per cui l'immobile è commerciabile.

Considerazioni estimative

Al fine della valutazione è stata consultata la banca dati delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate riferita al 2° semestre 2025 e dalla quale sono emersi i seguenti dati di mercato:

Fascia: Periferica

Zona OMI: NOVOLI – CARRAIA Codice zona: D20

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	650	1.300	L	3,1	6,20	L
Negozi	NORMALE	1.200	2.350	L	5,5	10,80	L

La stima è stata inoltre sviluppata mediante il metodo comparativo diretto, attraverso il confronto con immobili simili e ubicati nello stesso segmento di mercato, ricercando compravendite avvenute in tempi recenti.

Dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze ho rintracciato quattro atti di compravendita relativi a magazzini simili e ricadenti nella stessa zona.

Immobile comparabile n. 1

Con atto di compravendita del 04/12/2024, a rogito del Notaio Iacopo Monasta (repertorio n. 2068, raccolta n. 1592), è stato trasferito un'unità immobiliare, in pessimo stato di conservazione, al piano terreno e seminterrato. Con accesso pedonale sia da Francesco Baracca n.ri 199/L, 199/M, 199/N, sia da via Don Lorenzo Perosi n.ri 51 e 53. E' composta al piano terreno da locale commerciale ed al piano seminterrato da disimpegno, servizio igienico e locali ad uso magazzino, collegati al piano terreno da scala interna. E' annesso all'unità il resede antistante al piano terreno in parte coperto a porticato.

Dati di classamento: zona censuaria 3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 1.340, superficie catastale totale mq 1.354, rendita catastale € 5.536,42.

Prezzo di compravendita: € 525.000,00

Immobile comparabile n. 2

Con atto di compravendita del 17/03/2025, a rogito del Notaio Yari Pancrazi (repertorio n. 12585, raccolta n. 9419), è stato trasferito un fondo ad uso magazzino posto al piano seminterrato in via Francesco Baracca n. 199, con accesso da rampa carrabile esclusiva, composto da più locali, due servizi-igienici, oltre piazzale e la suddetta rampa di accesso.

Dati di classamento: zona censuaria 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 650, superficie catastale totale mq 741, rendita catastale € 2.282,74.

Prezzo di compravendita: € 500.000,00

Immobile comparabile n. 3

Con atto di compravendita del 10/07/2025, a rogito del Notaio Marcello Focosi (repertorio n. 18223, raccolta n. 9274), è stata trasferita l'unità immobiliare ad uso magazzino e locali di deposito posta al piano seminterrato con accesso carrabile e pedonale tramite rampa dal civico 2 di via Alessandro Allori. E' Composta da un unico vano oltre servizio. Si trova pessimo stato di conservazione dovuto a infiltrazioni derivanti da perdite di acque provenienti da tubazioni a servizio degli impianti condominiali e dell'impianto di smaltimento delle acque reflue (nere, saponose e pluviali) con fuoriuscita di acque luride dalle fosse biologiche e dai pozzetti condominiali.

Dati di classamento: zona censuaria 3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 640, superficie catastale totale mq 664, rendita catastale € 2.644,26.

Prezzo di compravendita: € 160.000,00

Immobile comparabile n. 4

Con atto di compravendita del 24/10/2025, a rogito del Notaio Martina Salvini (repertorio n. 6148, raccolta n. 4624), è stata trasferita l'unità immobiliare ad uso magazzino/laboratorio posta al piano seminterrato con accesso tramite rampa scale dal civico 34 di via Valdinievole. E' Composta da vari locali comunicanti fra loro con servizi e depositi vari, quattro bagni, tre dei quali con antibagno e spogliatoio della consistenza di mq 787.

Dati di classamento: zona censuaria 3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 787, superficie catastale mq 859, rendita catastale € 3.251,62.

Prezzo di compravendita: € 300.000,00

Sono stati infine consultati annunci immobiliari relativi ad immobili analoghi.

Valutazione

L'immobile oggetto di stima risulta funzionale e versatile anche per altre attività ed usi, ricade in una zona che presenta valori di mercato superiori rispetto ad altre zone periferiche di Firenze, tenendo conto comunque che la via Bisenzio non sia adatta al transito, alla manovra e sosta di mezzi pesanti.

Dagli elementi ricavati e dalla mia esperienza ritengo congruo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile applicando un valore unitario pari a 550 €/mq da moltiplicare alla superficie utile.

Valore del magazzino 1.350 mq x 550,00 €/mq = € 742.500,00 (euro settecentoquarantaduemilacinquecento/00).

Prezzo base d'asta

Il prezzo base d'asta lo determino applicando un coefficiente di riduzione del 10% alla valutazione su indicata, dovuta alle modalità della vendita all'asta che non agevolano l'acquirente.

Valore base d'asta del magazzino:

€ 742.500,00 - € 74.250,00 (riduzione 10%) = € 668.250,00

Arrotondati ad **€ 670.000,00 (euro seicentosettantamilaeuro/00)**.

Allegati:

1) nomina CTU;

2) documentazione fotografica;

3) estratto di mappa catastale;

4) visura catastale;

5) planimetria catastale;

6) atto di provenienza a rogito del Notaio Stefano Faucci del 14/02/2014;

7 e 7a) ispezioni ipotecarie.

==========

Firenze, 21 luglio 2026

Il CTU

Geom. Chiara Bigi