

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

TRIBUNALE DI FIRENZE  
Sez. 3<sup>a</sup> Civile - Fallimenti

§  
Proposta di Concordato Preventivo da parte della Società

§  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

§  
Ill.mo Sig. G. D. dott. R. Selvarolo

§  
I sottoscritti dott. ing. Stefano Morelli e dott. architetto Enzo Cancellieri, nominati nella procedura emarginata con provvedimento 31.07.2015, dopo aver depositato Relazione di Stima in data 16.05.2016, presentano la seguente

**RELAZIONE  
di stima aggiornata**

**1. GENERALITÀ**

A seguito dell'incarico ricevuto i sottoscritti Periti hanno eseguito i sopralluoghi ai beni offerti al Concordato. Si tratta di 12 compendi immobiliari per circa 400 unità immobiliari, oltre a 5 aree edificabili libere e 3 aree con costruzioni iniziate, una di queste sottoposta a sequestro giudiziario.

I beni offerti, secondo lo schema seguito dalla società nella domanda di Concordato, si dividono in *immobili finiti liberi*, *immobili finiti in affitto*, *aree*, *cantiere di Strada in Chianti*.

Gli *immobili finiti liberi* sono i seguenti:

- Sesto Fiorentino, via G. Savonarola 131: 2 posti moto
- Firenze via G. Orsini 97/117r: posto auto
- Sesto Fiorentino, via A. Boito 3-via del Termine 40: fondo artigianale e 3 posti auto
- Vaglia, frazione Fontebuona, via XXV Aprile: 3 appartamenti e box auto (nei lotti 1, 3 e 4)
- Greve in Chianti, frazione Strada in Chianti, località S. Cristina, via S. Cristina n. 1/a 1/b 1/c: 5 villette con posti auto
- Bagno a Ripoli località Vallina: appartamento e box auto via del Roseto 40/A
- Firenze, via A. Arnoldi 6/A: 3 appartamenti, 10 box auto, 1 posto auto, 4 cantine
- Firenze, via delle Panche 140: 4 fondi uso ufficio, 22 posti auto, 8 posti moto, 11 box auto

Gli *immobili finiti in affitto* sono i seguenti:

- Firenze, via di Scandicci 137-139: complesso immobiliare costituito da 24 appartamenti con cantina, 15 posti auto coperti, 9 posti auto scoperti
- Firenze, via Niccolò da Tolentino 23 - via di Quarto 20: complesso immobiliare costituito da 42 appartamenti con cantina, 26 box auto, 16 posti auto
- Firenze, via Niccolò da Tolentino 92: complesso immobiliare costituito da 72 appartamenti con cantina, 72 posti auto
- Firenze, via A. Arnoldi 6/A2-6/A3: complesso immobiliare costituito da 23 appartamenti con cantina, 12 box auto, 22 posti auto
- Firenze, via A. Arnoldi 6/A5-6/A6-6/A7: 3 appartamenti con cantina in *affitto temporaneo*

Pagina 1 di 103

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244876-4362590 - FAX 055/4362590

morellino@alice.it - e.cancellieri@archiworld.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

Le aree sono le seguenti:

- Firenze, via Pisana 85: area per posti auto
- Firenze, viale P. Nenni 31/2: lotto per complesso di tipo misto con scavo iniziato
- Vaglia, frazione Fontebuona: 3 lotti dei quali 2 (lotti 5 e 6) a destinazione residenziale e 1 (lotto 2) a destinazione commerciale e turistico-ricettiva
- Greve in Chianti, frazione Strada in Chianti, via Jacopo da Strada: lotto a destinazione residenziale con porzione di costruzione iniziata
- Santa Teresa di Gallura - Ruoni Alta

Il cantiere di *Strada in Chianti* via Ferrero, costituisce un complesso immobiliare in costruzione con 23 appartamenti, 8 terra-tetti, 22 box auto e 24 posti auto. Il cantiere è al centro di una vicenda giudiziaria che si trascina da anni che ancora non ha avuto definizione.

La Società inoltre ha stipulato un contratto di leasing immobiliare avente a oggetto un'area ex industriale in Comune di Firenze via G. P. Mariti, già uffici e magazzini ENEL. A seguito della destinazione impressa dal nuovo Regolamento Urbanistico, è stato deciso di risolvere il contratto di locazione finanziaria.

La visura catastale contiene anche altri cespiti:

1. Firenze, via delle Panche: due unità immobiliari rappresentanti la Cabina ENEL del complesso di cui fanno parte i beni descritti al successivo paragrafo 3.1.8
2. Firenze, via della Casella: due appezzamenti di terreno per una superficie totale di m<sup>2</sup> 50
3. Firenze, via Nino Oxilia 9-9/a-10/1-10/2, posto moto, effettivamente in proprietà de XXXXXX e del quale si dirà al paragrafo 3.1.9
4. Firenze, via Alberto Arnoldi, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 2102
5. Firenze, via Baccio da Montelupo, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 672
6. Firenze, via di Quarto, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 12297
7. San Casciano in Val di Pesa, SR 2 - via Togliatti, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 2144
8. Vaglia, Frazione Fontebuona, Impianti Sportivi, Urbanizzazione Secondaria residuo di urbanizzazioni
9. Vaglia, Frazione Fontebuona, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie dimensionalmente non identificabile

## **2. ATTIVITÀ - CRITERI DI VALUTAZIONE**

È stata esaminata e analizzata dettagliatamente la documentazione urbanistica e catastale.

Sono state stabilite le corrette correlazioni fra evidenze documentali e situazioni di fatto, non definite nella domanda di Concordato, poiché, specialmente per i compendi denominati "immobili in affitto", si è in presenza di complessi che vanno da 48 a 60 a 84 a 144 unità immobiliari.

Vi sono compendi con costruzioni iniziate (area di Greve in Chianti, frazione Strada in Chianti, via Jacopo da Strada, cantiere di *Strada in Chianti* via Ferrero) e per i quali vi sono state due attività complementari: innanzitutto quella relativa alla

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

costruzione edilizia (verifica progettuale, rilievo avanzamento lavori, stato dell'edificio, etc.), e in seguito quella di valutazione vera e propria.

§

Ai fini valutativi, sono stati analizzati atti di compravendita, atti preliminari di compravendita, proposte di acquisto, atti di locazione. I riferimenti di prezzo rilevati sono stati attualizzati e contestualizzati. Sempre ai fini valutativi, sono stati analizzati i riferimenti parametrici forniti da OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, cercando di stabilire correlazioni più possibile corrette con gli immobili in questione.

La metodologia estimativa utilizzata è stata essenzialmente quella per confronto, con un riferimento a quella per capitalizzazione del reddito solo per i cosiddetti "immobili in affitto", pur escludendola come riferimento metodologico principale.

In particolare. Per gli immobili identificati come "finiti liberi" (Sesto Fiorentino via G. Savonarola: posti moto; Firenze via G. Orsini: posto auto; Sesto Fiorentino via del Termine; unità artigianale e posti auto; Vaglia frazione Fontebuona: appartamenti e box; Greve in Chianti frazione Strada loc. Santa Cristina: villette e posti auto; Bagno a Ripoli località Vallina: appartamento; Firenze via A. Arnoldi: appartamenti, cantine, box e posto auto; Firenze via delle Panche: uffici, box, posti auto e posti moto, il criterio di valutazione utilizzato è stato quello per confronto, utilizzando i riferimenti parametrici indicati sopra, debitamente confrontati con le rilevazioni eseguite dall'Agenzia del Territorio - OMI, al fine di avere il conforto di valori pubblicati da un organismo istituzionale. I valori scaturiti sono stati considerati prudentemente soprattutto per quei compendi nei quali è rilevante il numero delle unità immobiliari.

Per gli immobili identificati come "finiti in affitto" (Firenze via A. Arnoldi 6/A2-6/A3-6/A4: appartamenti, cantine e box o posto auto; Firenze via di Scandicci 137-139: appartamenti, cantine e box o posto auto; Firenze via Niccolò da Tolentino 23-via di Quarto 20: appartamenti, cantine e box o posto auto; Firenze via Niccolò da Tolentino 92: appartamenti, cantine e box o posto auto, si pone un problema valutativo abbastanza singolare, dovuto al particolare regime sulla disponibilità degli immobili da parte dell'operatore. Avendo fruito delle agevolazioni previste dal programma governativo "20.000 alloggi in affitto", l'operatore concede gli appartamenti realizzati in locazione *permanente*, con il vincolo del canone concordato e ha il vincolo della inalienabilità se non per blocchi di interi edifici. Tale vincolo costituisce un notevole ostacolo al trasferimento e quindi non vi sono riferimenti parametrici validi. Dunque l'usuale e consigliata metodologia *per confronto* deve considerare valori unitari fortemente ridotti rispetto a quelli desumibili con i criteri spiccati precedentemente (riferimenti diretti attualizzati e contestualizzati, riferimenti pubblicati da OMI). Nel caso specifico si sono considerati valori unitari ridotti della percentuale oscillante dal 40 al 50% del limite superiore dell'oscillazione dei valori OMI per abitazioni economiche: limite superiore perché si tratta di immobili recenti e in buone condizioni, abitazioni economiche perché tale è la tipologia delle unità immobiliari anche se classificata catastalmente A2. Pur privilegiando la metodologia *per confronto*, si è operata anche una valutazione *per capitalizzazione del reddito* effettivo. Per ridurre la discrezionalità insita nella valutazione del saggio di capitalizzazione, quest'ultimo è stato desunto dai valori OMI: si sono così ottenuti valori paragonabili. In base a questa metodologia vi è però sensibile disco-

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

stamento per gli immobili di via Arnoldi che, in effetti, costituiscono un caso abbastanza singolare per la particolare positiva localizzazione. La medesima metodologia è stata utilizzata anche per i 3 appartamenti in affitto temporaneo (via Arnoldi 6/A5-6/A6-6/A7), la cui libera disponibilità avverrà fra 12 anni.

Per gli immobili identificati come "Arve" (Firenze via Pisana: posti auto; Firenze viale Nenni: mista; Santa Teresa di Gallura: residenziale; Greve in Chianti frazione Strada via Jacopo da Strada: residenziale; Vaglia frazione Fontebuona: residenziale - commerciale - ricettiva), il criterio di valutazione è sempre quello della metodologia *per confronto* per la valutazione del prodotto finito vendibile. Si è poi determinato il valore mediante la percentuale di incidenza dell'area con aliquote desunte da studi statistici (CENSIS, Nomisma, etc.), operando poi anche un confronto con il procedimento di *trasformazione*, anche se questo procedimento, al pari di quello per *capitalizzazione del reddito*, contiene variabili che possono fornire un valore non corretto.

Vi è poi l'area del Cantiere di via Guglielmo Ferrero a Strada in Chianti, Frazione del Comune di Greve in Chianti, della quale esponiamo in seguito (Cap. 3.3.4) la sintesi della complessa vicenda. Per essa si sono avuti contatti e riunioni con il Dirigente dell'Area Assetto del Territorio del Comune di Greve e con i Legali che, per conto di XXXXXXX, hanno seguito la complessa vicenda.

### **3. DESCRIZIONE - VALUTAZIONE**

#### **3.1 IMMOBILI FINITI LIBERI**

##### **3.1.1 SESTO FIORENTINO VIA G. SAVONAROLA 131**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Pagina 4 di 103

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH ENZO CANCELLIERI



Si tratta di n°2 posti moto, il secondo e terzo, a partire dall'aiuola ubicati in Comune di Sesto Fiorentino in Via Savonarola, una strada che si snoda parallelamente alla ferrovia nei pressi della Stazione. I posti moto sono ubicati nel piazzale posteriore all'edificio e vi si accede dal cancello individuato dal n. c. 131.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 5 di 103

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archworld.it](mailto:e.cancellieri@archworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino sono così rappresentati

| <i>f.m.</i> | <i>part.</i> | <i>sub.</i> | <i>categ.</i> | <i>classe</i> | <i>consist.</i>    | <i>rendita</i><br>€ |
|-------------|--------------|-------------|---------------|---------------|--------------------|---------------------|
| 49          | 232          | 600         | C/6           | 4             | m <sup>2</sup> 3,0 | 12,39               |
| 49          | 232          | 601         | C/6           | 4             | m <sup>2</sup> 3,0 | 12,39               |

Situazione urbanistica

La realizzazione dei posti moto segue la realizzazione di interventi al fabbricato principale. Questo fu realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 e fu rilasciata la licenza di abitabilità e uso n°121/12.10.1966. Gli interventi successivi sono stati realizzati con D.I.A. prot. 5630/2005 e variante di fine lavori ex art. 142 L.R. n°1/2005 in data 28.09.2007 prot. 40538. In data 28.09.2007 è stata depositata attestazione di abitabilità assunta al numero di protocollo 40540.

Valutazione

Valutazione complessiva : € 2.000,00.

3.1.2 FIRENZE VIA G. ORSINI 97 (ex 117 R)

Si tratta di un posto auto scoperto posto in Comune di Firenze, parte del complesso immobiliare al quale si accede da Via G.P.Orsini n°97, nel tratto che va da Piazza Ferrucci a Via di Ricorboli.

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



Il posto auto non è accessibile dall'ingresso condominiale per la sua posizione marginale e per non essere collegato ai vialetti carrabili condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 7 di 103

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590

[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



L'accesso è possibile da un cancello carrabile su altra proprietà ma sulla quale vi è diritto di passo. Infatti con atto del Notaio Giuseppe Marcello Mariani del 16.05.2001 rep. 23915/fasc. 8735 con il quale XXXXX acquistò il compendio

Pagina 8 di 103

**RECAPITO**  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morellina@alice.it](mailto:morellina@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

immobiliare sul quale realizzò il più vasto intervento del quale il posto auto fa parte, veniva anche trasferita "la quota di comproprietà sul passaggio coperto dipartentesi da via di Ricorholi (Catasto Fabbricati Foglio 124, porzione della particella 103) e sopra il successivo vialetto insistente su area rappresentata al Catasto Terreni nel Foglio 124, dalla particella 176, entrambi di pertinenza". Detto vialetto conduce proprio al cancello carrabile visibile nelle due foto che precedono, proprio adiacente al posto macchina in questione.

**Individuazione catastale**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze è così rappresentato

| f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       |      | rendita<br>€ |
|------|-------|------|--------|--------|----------------|------|--------------|
| 124  | 357   | 1543 | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 13,0 | 41,63        |

**Situazione urbanistica**

La realizzazione del compendio è avvenuta con Concessione Edilizia n°59/24.01.2001 (B. 865/1999), successiva Variante in corso d'opera n°400/28.08.2003 e variante finale ex art. 39 della L. R. 43/2003 depositata in data 04.12.2003 prot. 45930/2003.

**Valutazione**

In considerazione della posizione e della difficile accessibilità si offre la Valutazione di € 2.000,00.

**3.1.3 SESTO FIORENTINO, VIA A. BOITO 3 - VIA DEL TERMINE 40: FONDO ARTIGIANALE E 3 POSTI AUTO**

Si tratta di un laboratorio artigianale della superficie di circa m<sup>2</sup> 240 corredato da n°3 posti auto scoperti facenti parte di un complesso edilizio diviso in più unità immobiliari a destinazione produttiva, ubicato in Comune di Sesto Fiorentino, quasi al confine con il Comune di Firenze, con accesso principale dalla Via Arrigo Boito n°3 e secondario dalla Vie del Termine n°40.

Il complesso, frutto del recupero di un vecchio stabilimento produttivo, presenta caratteristiche architettoniche, di impianto planivolumetrico e di finiture di un discreto livello e, a fronte della sua recente realizzazione, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il laboratorio, posto al piano terreno, è l'ultimo in angolo del corpo sulla destra per chi entra dall'accesso di Via Boito. Ha dimensioni di circa metri 20 di lunghezza per circa metri 12,00 di larghezza e dunque si sviluppa per m<sup>2</sup> 240 circa, rappresentando perciò il laboratorio di maggiori dimensioni del complesso. Si tratta di un unico ampio locale voltato a shed di altezze pari a ml. 3,45 all'imposta e ml. 5,00/6,00 al colmo; all'interno è ritagliato il WC con anti-ingresso.

Vi sono infine 3 posti auto contigui nel piazzale a corredo del fabbricato.

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
**RECAPITO**  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
morellina@alice.it - e.cancellieri@archiworld.it

Pagina 10 di 103

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino il compendio è così rappresentato

Pagina 11 di 103

**RECAPITO**

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590

[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

| f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       |       | rendita<br>€ |                  |
|------|-------|------|--------|--------|----------------|-------|--------------|------------------|
| 58   | 61    | 514  | C/3    | 5      | m <sup>2</sup> | 249,0 | 1727,86      | Labora-<br>torio |
| 58   | 61    | 530  | C/6    | 3      | m <sup>2</sup> | 12,0  | 42,14        | Posto<br>auto    |
| 58   | 61    | 531  | C/6    | 3      | m <sup>2</sup> | 12,0  | 42,14        | Posto<br>auto    |
| 58   | 61    | 532  | C/6    | 3      | m <sup>2</sup> | 12,0  | 42,14        | Posto<br>auto    |

**Situazione urbanistica**

L'intero complesso immobiliare risulta edificato in forza di Licenza edilizia n°177/1962, cui ha fatto seguito la Concessione in sanatoria n°543/1994 per opere eseguite in difformità e per ampliamento di volumi. Successivi interventi edilizi sono stati eseguiti in forza di D.L.A. del 27 Ottobre 2009, prot. 55655, con Comunicazione di inizio lavori del 5 Gennaio 2010, prot. 349, D.L.A. in variante del 1° Luglio 2010 n°5337, Comunicazione di fine lavori del 30 Dicembre 2011 prot. 73588 e Attestazione di agibilità in data 15.04.2011 prot. 18936.

**Valutazione**

Si offre la valutazione pari a € 280.000,00.

**3.1.4 VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, VIA XXV APRILE: 3 APPARTAMENTI E BOX AUTO (NEI LOTTI 1, 3 E 4)**

La frazione di Fontebuona si sviluppa lungo la via Bolognese (Strada Regionale 65) e offre un numero limitato di servizi. Attualmente non è operativa neppure la Stazione ferroviaria della linea Firenze-Faenza. Si tratta di 3 appartamenti, tutti corredati di box auto, inseriti nei fabbricati costruiti sui lotti 1, 3 e 4.

L'ambito più vasto è stato oggetto di una lottizzazione per la realizzazione della quale fu presentato il 23.12.1996 un primo progetto assunto al prot. 13490 (B. 81/96) e un successivo in data 30.09.2004 prot. 11376. Con atto del notaio Tommaso Tavassi del 16.02.2006, rep. 33487/fasc. 9997 fu stipulata la Convenzione con il Comune di Vaglia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fu rilasciato il Permesso di costruire n°17/2006 del 04.08.2006 e Permesso in variante n°10/2009 del 25.02.2009. Per le opere di urbanizzazione secondaria fu rilasciato il Permesso di costruire n°38/2006 del 06.12.2006 e Permesso in variante n°13/2009 del 26.03.2009. Le opere dovevano terminare entro il 16.02.2016. Con la proroga triennale concessa *ex lege*<sup>1</sup> la scadenza è andata al 16.02.2019.

<sup>1</sup> Art. 30, comma 3 bis, D.L. 21.06.2013 n°69 convertito nella Legge 09.08.2013 n°98

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**



XXXXXXXXX era obbligata a cedere al Comune le opere di urbanizzazione secondaria (zona sportiva e relativo parcheggio, viabilità pedonale-ciclabile: fr. foto sopra), oltre alle fognature sotto la viabilità pedonale e di raccolta delle meteoriche

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Pagina 13 di 103

**RECAPITO**

**VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590**  
**morelling@alice.it - e.cancellieri@archiworld.it**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

sulla via San Michele e l'allargamento di detta strada (atto del notaio Tommaso Tavassi del 23.07.2010, rep. 37209/fasc. 12626).

In data 14.05.2013 il Collaudatore dott. ing. Sergio Paoletti di Firenze rilasciava Collaudo parziale e provvisorio in corso d'opera. Con esso si indicavano le opere che il Comune avrebbe potuto prendere in consegna e quelle ancora da terminare.

Risultano le seguenti realizzazioni:

- OO.UU. Primaria € 634.535,23 su € 700.496,50 pari al 91%
- OO.UU. Secondaria € 165.041,92 su € 239.931,48 pari al 69%

Ne consegue che XXXXXX non ha assolto all'onere convenzionale per € 65.961,27 per l'Urbanizzazione Primaria e € 74.889,56 per quella secondaria e quindi per € 140.850,83. Si reputa che tale onere vada ripartito proporzionalmente al valore dei lotti edificabili di cui al paragrafo 3.3.3.

3.1.4.1 *Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile 29, Appartamento Lotto I*

Appartamento trilocale (ingresso-soggiorno-angolo cottura, due camere), posto al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra, oltre bagno, due logge, balcone e recede a giardino; oltre ancora a rimessa al piano terreno.

Le finiture sono di medio livello per uno standard qualitativo medio.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

RECAPITO

Pagina 14 di 103

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

DOTT. ING STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 15 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 16 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia il compendio è così rappresentato

| <i>f.m.</i> | <i>part.</i> | <i>sub.</i> | <i>categ.</i> | <i>classe</i> | <i>consist.</i> | <i>rendita</i><br>€ |        |              |
|-------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-----------------|---------------------|--------|--------------|
| 39          | 557          | 3           | A/2           | 4             | v.c.            | 4,5                 | 290,51 | Appartamento |
| 39          | 557          | 10          | C/6           | 3             | m <sup>2</sup>  | 13,0                | 59,08  | Box          |

#### Situazione urbanistica

L'edificio fu costruito a seguito di Permesso di costruire 08/2010 del 28.07.2010 (B. 2008/39). È stata depositata attestazione di abitabilità in data 04.10.2012 assunta al prot. 8875.

#### Valutazione

Si offre la valutazione pari a € 185.000,00.

3.1.4.2 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile 210/A: Appartamento Lotto 3

Alloggio terra-tetto che si sviluppa su tre piani (interrato, terreno e primo) oltre a lastrico solare, comprendente ingresso-soggiorno con angolo cottura, tre camere, oltre due bagni, loggia, terrazzi e recede a giardino; oltre ancora a cantine e rimessa al piano interrato.

Pagina 17 di 103

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL. 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [cancellieri@archiworld.it](mailto:cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia il compendio è così rappresentato

| f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       | rendita<br>€ |        |              |
|------|-------|------|--------|--------|----------------|--------------|--------|--------------|
| 39   | 531   | 3    | A/2    | 3      | v.c.           | 6,5          | 352,48 | Appartamento |
| 39   | 531   | 7    | C/6    | 3      | m <sup>2</sup> | 41,0         | 186,34 | Box          |

Situazione urbanistica

L'edificio fu costruito a seguito di Permesso di costruire 07/2007 del 25.06.2007 e successivo Permesso di costruire in Variante 07/2009 del 23.02.2009. È stata depositata attestazione di abitabilità in data 30.04.2011 assunta al prot. 4701

Valutazione

Si offre la valutazione pari a € 370.000,00.

3.1.4.3 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile 110; Appartamento Lotto 4

Appartamento bilocale (ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera), posto al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra, oltre bagno e terrazze; oltre ancora a rimessa al piano interrato.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia il compendio è così rappresentato

| f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       | rendita<br>€ |        |              |
|------|-------|------|--------|--------|----------------|--------------|--------|--------------|
| 39   | 530   | 6    | A/2    | 3      | v.c.           | 3,0          | 162,68 | Appartamento |
| 39   | 530   | 13   | C/6    | 3      | m <sup>2</sup> | 13,0         | 59,08  | Box          |

Situazione urbanistica

L'edificio fu costruito a seguito di Permesso di costruire 08/2007 del 25.06.2007 e successivo Permesso di costruire in Variante 08/2009 del 23.02.2009. È stata depositata attestazione di abitabilità in data 20.04.2011 assunta al prot. 4602.

Valutazione

Si offre la valutazione pari a € 138.000,00.

3.1.5 GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, LOCALITÀ SANTA CRISTINA, VIA S. CRISTINA, 1/a 1/b 1/c : 5 VILLETTE E POSTI AUTO

Il compendio immobiliare è stato realizzato dalla società XXXXXX la quale è stata fusa per incorporazione nella società XXXXXXXXXX, con atto del notaio Tommaso Tavassi del 25.07.2013 rep. 39381/fasc. 14145.

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

La località di Santa Cristina è una zona molto amena ai margini della frazione di Strada in Chianti, esclusivamente a destinazione residenziale.

Si tratta di 5 villette facenti parte di un complesso di 7 costruzioni similari, che si sviluppano su due piani, terreno e primo, simili fra di loro e di dimensioni paragonabili. Si compongono di soggiorno-pranzo e spazio cucina, oltre a bagno e lavanderia al piano terreno, tre camere e due bagni al piano primo, oltre terrazza. La superficie residenziale è di oltre 150 m<sup>2</sup>. Sono inoltre dotate di loggia, vano tecnico e resede anteriore e posteriore di grandezza variabile. Godono inoltre, ognuna, di due posti auto assegnati nella strada di accesso comune alle villette.

Le villette, ad esclusione di quella di cui al subalterno 7, sono al grezzo, mancando le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, battiscopa, rivestimento e ringhiera scala interna, porte, coloriture), e dovendo completare l'impianto elettrico previa constatazione di quanto realizzato per poter rilasciare la dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 del D. M. 22.01.2008, l'impianto idro-termo-sanitario previa constatazione di quanto realizzato per poter rilasciare la dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 del D. M. 22.01.2008. Sono anche da completare le sistemazioni esterne. Si è valutato che tali interventi comportino una spesa complessiva, per ogni villetta, di circa € 40.000,00.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 19 di 103

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 20 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



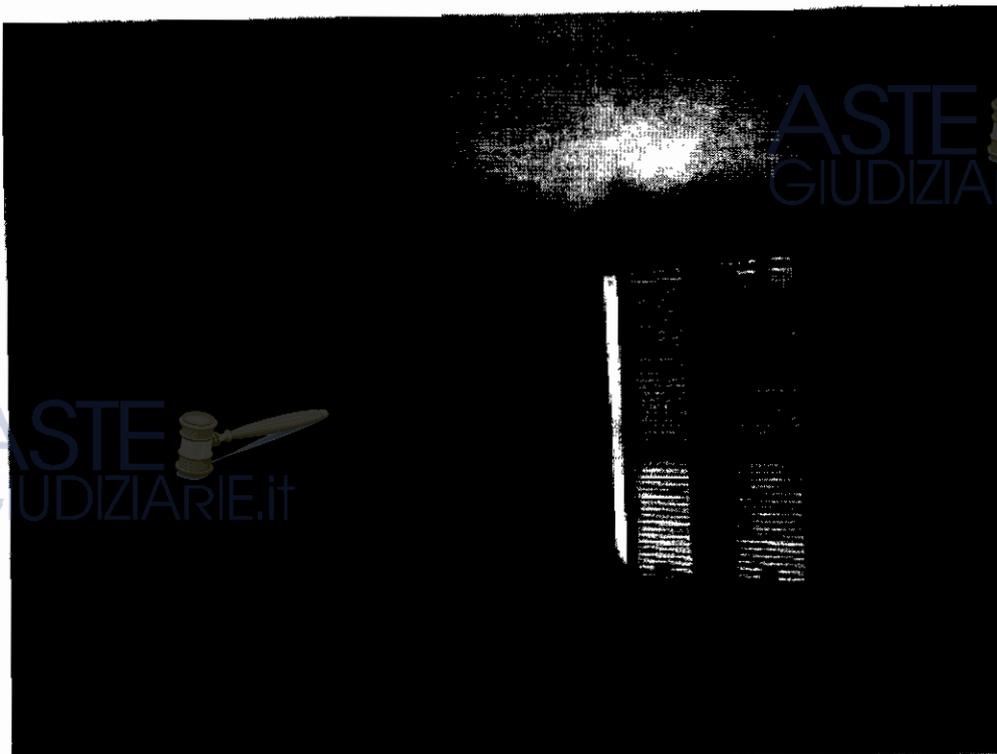
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 21 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti le villette sono così rappresentate

Pagina 22 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 -- FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

| n° | f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist. | rendita<br>€ |         |
|----|------|-------|------|--------|--------|----------|--------------|---------|
| 1  | 7    | 757   | 2    | A/2    | 5      | v.c.     | 8,0          | 1012,26 |
| 2  | 7    | 757   | 3    | A/2    | 5      | v.c.     | 8,0          | 1012,26 |
| 3  | 7    | 757   | 4    | A/2    | 5      | v.c.     | 8,0          | 1012,26 |
| 4  | 7    | 757   | 6    | A/2    | 5      | v.c.     | 8,0          | 1012,26 |
| 5  | 7    | 757   | 7    | A/2    | 5      | v.c.     | 8,0          | 1012,26 |

**Situazione urbanistica**

L'insediamento fu realizzato previa lottizzazione dell'area. Le opere di urbanizzazione furono eseguite con il Permesso di Costruire 2010/26 del 21.10.2010 e furono collaudate dal dott. ing. Alessandro Claudio Bigagli di Prato con certificato 01.03.2013. Le villette furono costruite a seguito di Permesso di costruire 27/2010 del 21.10.2010 (B. 87/2010) e successiva Variante finale (ex art. 142 L. R. 01/2005) prot. 010/2253 del 30.01.2013. È stata depositata attestazione di abitabilità in data 26.03.2013 assunta al prot. 010/6848.

**Valutazione**

La valutazione offerta, con la situazione di fatto verificata che vede per il subalterno 7 un recede assai più ampio oltre che uno stato al finito e non al grezzo, è riportata nella tabella seguente

| n°            | sub. | valutazione<br>€    |
|---------------|------|---------------------|
| 1             | 2    | 360.000,00          |
| 2             | 3    | 360.000,00          |
| 3             | 4    | 360.000,00          |
| 4             | 6    | 360.000,00          |
| 5             | 7    | 500.000,00          |
| <b>Totale</b> |      | <b>1.940.000,00</b> |

**3.1.6 BAGNO A RIPOLI LOCALITÀ VALLINA, VIA DEL ROSETO 40/A**

A parte un gruppo di vecchie case lungo la Strada Provinciale 34 di Rosano, la località è sorta in tempi abbastanza recenti, con immobili sia a destinazione residenziale sia a destinazione produttiva.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 23 di 103

**RECAPITO**

**VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590**  
**morellino@alice.it - e cancellieri@archiworld.it**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**



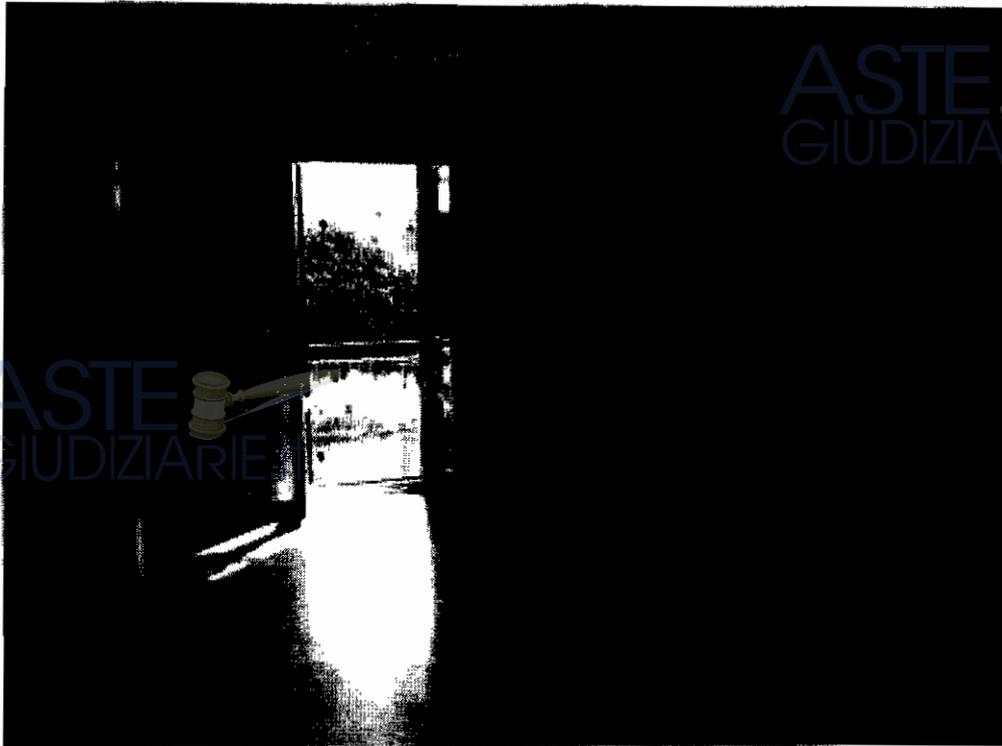
Si tratta di un appartamento corredato da un posto auto facente parte di un edificio di due piani realizzato alla fine degli anni '90.



**ASTE GIUDIZIARIE.it**  **RECAPITO** Pagina 24 di 103  
**VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590**  
**morellino@alice.it - e.cancellieri@archiworld.it**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 25 di 103

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590

[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



L'appartamento, il terzo sul retro guardando la facciata, si sviluppa ai piani terreno e interrato ed è costituito da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno oltre terrazza e resede al piano terreno.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Pagina 26 di 103

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 27 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

Mentre al piano interrato, cui si accede tramite scala interna, si trovano un locale accessorio (h. m. 2,40) e un bagno, per una superficie residenziale di circa 84 m<sup>2</sup>. L'appartamento è dotato anche di un posto auto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli il compendio è così rappresentato

| f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       |      | rendita<br>€ |
|------|-------|------|--------|--------|----------------|------|--------------|
| 2    | 701   | 14   | A/2    | 5      | v.c.           | 5,0  | 658,48       |
| 2    | 701   | 38   | C/6    | 1      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 17,61        |

Situazione urbanistica

L'edificio fu originariamente costruito a seguito di Concessione Edilizia n° 125/25.07.1979 e successive CC.EE. Variante in Corso d'Opera n° 54/19.03.1983 e 12/04.02.1987. Sono seguite: C.E. in sanatoria n° 24/06.03.1991 e 12 CC.EE. in sanatoria n° da 27 a 38 rilasciate in data 17.02.1997. Successivamente l'edificio è stato interessato dalla C.E. n° 221/06.005.1998 e C.E. in V.C.O. n° 281/17.09.1999; C.E. n° 87/06.04.2000 e C.E. in V.C.O. approvata in data 20.07.2000; C.E. n° 195/10.08.2000 e Variante finale (ex art. 39 L. R. 52/99) depositata in data 24.10.2000. È seguita Abitabilità depositata in data 31.08.2001, prot. 30760, pratica 746/01.

Per l'appartamento in questione è stata presentata D.I.A. n° 18707/06.05.2008 e variante finale (ex art. 142 L. R. 01/2005) in data 29.07.2008 prot. 32542. E successiva Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera in data 21.11.2013 prot. 001/38977.

Valutazione

Valutazione: € 180.000,00.

**3.17 FIRENZE, VIA A. ARNOLDI (APPARTAMENTI, BOX AUTO, POSTI AUTO E CANTINE)**

Via Arnoldi è una strada tranquilla che si diparte da via di Soffiano. La zona è di particolare interesse perché, pur essendo urbanizzata già a partire dalla metà del secolo scorso inglobando presistenze rurali, è in posizione pedecollinare e contigua a aree di notevole pregio ambientale.

In questo contesto molto ameno con vista sulla collina di Marignolle, sono stati realizzati due complessi immobiliari in questa prima parte del secondo decennio del 2000.

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**



Un complesso è costituito da unità residenziali con accessori destinati al mercato libero, quello di cui si tratta in questa sezione, e un altro destinato ad affitti concordati, di cui si tratta al paragrafo 3.2.4.

#### Situazione urbanistica

Tutto l'insediamento è stato realizzato mediante piano di lottizzazione convenzionato con atto del Notaio Massimo Palazzo del 25.05.2015, rep. 54421/fasc. 8310. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fu acquisito il Permesso di Costruire in Variante in Corso d'Opera n°02/2013 (B. 1892/2011) del 10.01.2013. Le opere di urbanizzazione furono collaudate dal dott. Ing. Marco Gardenti di Firenze con certificato del 25.05.2015.

In origine, per la realizzazione dell'insediamento edilizio, fu acquisito il Permesso di Costruire 370/2005 (B. 4099/05) che consentiva la realizzazione di edifici di civile abitazione facenti parte del programma "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D. M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001, comprendenti 26 appartamenti in locazione a canone convenzionato (23 in affitto permanente e 3 in affitto temporaneo) e 27 appartamenti a mercato libero oltre a accessori di pertinenza.

Per una serie di procedimenti giudiziari le opere dell'insediamento subirono un arresto e, alla conclusione di essi, fu acquisita l'Autorizzazione Paesaggistica n°155/2010 del 18.10.2010 e, a seguito di questa fu presentata la D.I.A. in Variante in Corso d'Opera n°5687/2010 in data 03.12.2010. A conclusione degli interventi fu presentata Variante finale (ex art. 142 L. R. 01/2005) in data 01.10.2012 e comunicazione di fine lavori in data 05.11.2012 prot. GA51827/2012. In data 21.02.2013 è stata presentata attestazione di abitabilità assunta al protocollo GA7872/2013. Questi provvedimenti valgono per tutto l'insediamento comprendente gli edifici sia a mercato libero che ad affitto convenzionato.

Pagina 29 di 103

#### **RECAPITO**

**VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590**

**morellino@alice.it - e.cancellieri@archiworld.it**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**



La realizzazione architettonica è dignitosa e di pregio, ben inserita nel contesto.  
Nel complesso sono residuati in proprietà tre appartamenti, quattro cantine, 10 box auto e un posto auto coperto, posti in un edificio che si sviluppa su 4 piani fuori terra, oltre piano interrato.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**RECAPITO**

**VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590**  
**morelling@alice.it - e.cancellieri@archiworld.it**

Pagina 30 di 103

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



Per gli appartamenti l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contacaloric. Vi è la predisposizione per l'installazione dell'impianto di aria condizionata.

3.1.7.1 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A8: Appartamento piano terreno sinistro d'angolo rispetto alla facciata

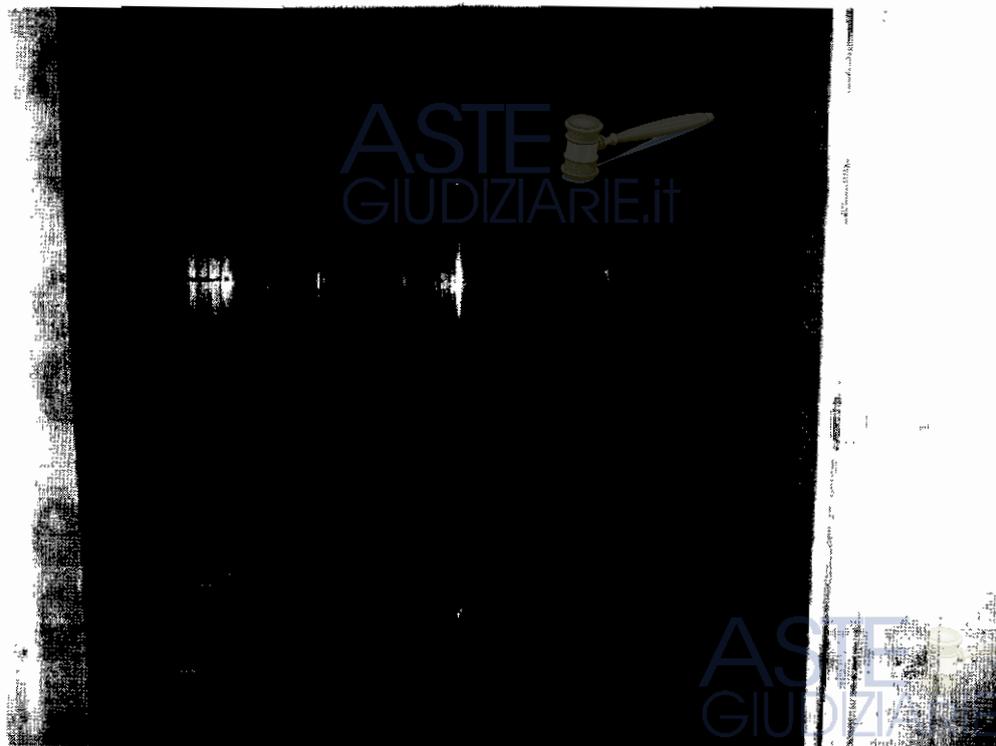


Pagina 31 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [cancellieri@archiworld.it](mailto:cancellieri@archiworld.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 32 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 -- FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



L'appartamento è posto al piano terreno dell'ala sinistra del fabbricato, il terzo sulla destra per chi percorre l'androne condominiale, costituito da due locali (ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera), oltre bagno e resede a giardino. Oltre ancora a cantina al piano interrato.

Le finiture sono di qualità medio-alta.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il compendio è così rappresentato

| f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       |     | rendita<br>€ |              |
|------|-------|------|--------|--------|----------------|-----|--------------|--------------|
| 91   | 955   | 7    | A/2    | 3      | v.c.           | 3,0 | 441,57       | appartamento |
| 91   | 955   | 59   | C/2    | 5      | m <sup>2</sup> | 8,0 | 33,05        | cantina      |

#### Valutazione

Si offre la valutazione pari a € 172.000,00.

3.1.7.2 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A8: Appartamento piano terreno sinistro sul retro rispetto alla facciata

L'appartamento è posto al piano terreno dell'ala sinistra del fabbricato, il secondo sulla destra per chi percorre l'androne condominiale, costituito da un locale, oltre bagno e resede a giardino.

Pagina 33 di 103

#### RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 89 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 34 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze l'appartamento è così rappresentato



Pagina 35 di 103

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 – FAX 055/4362590

[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH ENZO CANCELLIERI

| f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist. |     | rendita<br>€ |
|------|-------|------|--------|--------|----------|-----|--------------|
| 91   | 955   | 6    | A/2    | 3      | v.c.     | 1,5 | 220,79       |

Valutazione

Valutazione: € 110.000,00.

3.1.7.3 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A9: Appartamento piano primo destra in angolo, cantina e box auto

Appartamento bilocale (ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera), posto al piano primo dell'ala destra del fabbricato, oltre disimpegno, bagno e loggia. Il compendi si compone anche di cantina e box auto al piano interrato.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze l'appartamento è così rappresentato

| descrizione  | f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       |      | rendita<br>€ |
|--------------|------|-------|------|--------|--------|----------------|------|--------------|
| Appartamento | 91   | 955   | 12   | A/2    | 3      | v.c.           | 3,0  | 441,57       |
| Box auto     | 91   | 955   | 35   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 23,0 | 154,42       |
| Cantina      | 91   | 955   | 505  | C/2    | 5      | m <sup>2</sup> | 16,0 | 66,11        |

Valutazione

Si offre una valutazione pari a € 198.000,00.

3.1.7.4 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A10: box auto

Box auto posto al piano interrato (quarto a destra sulla parete frontale sinistra accedendo dalla rampa carrabile) di circa m<sup>2</sup> 16.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il box auto è così rappresentato

| f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       |      | rendita<br>€ |
|------|-------|------|--------|--------|----------------|------|--------------|
| 91   | 955   | 45   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 16,0 | 107,42       |

Valutazione

Si offre la valutazione pari a € 35.000,00.

3.1.7.5 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A10: n°8 box auto, n°1 posto auto

Si tratta di 8 box auto e di 1 posto auto posti al piano interrato, di varie dimensioni.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i box auto e il posto auto sono così rappresentati:

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

| n° | descrizione | f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       |      | rendita<br>€ |
|----|-------------|------|-------|------|--------|--------|----------------|------|--------------|
| 1  | Box auto    | 91   | 955   | 37   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 15,0 | 100,71       |
| 2  | Box auto    | 91   | 955   | 38   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 16,0 | 107,42       |
| 3  | Box auto    | 91   | 955   | 39   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 14,0 | 94,00        |
| 4  | Box auto    | 91   | 955   | 46   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 23,0 | 154,42       |
| 5  | Box auto    | 91   | 955   | 50   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 30,0 | 201,42       |
| 6  | Box auto    | 91   | 955   | 51   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 27,0 | 181,28       |
| 7  | Box auto    | 91   | 955   | 52   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 26,0 | 174,56       |
| 8  | Box auto    | 91   | 955   | 53   | C/6    | 6      | m <sup>2</sup> | 38,0 | 255,13       |
| 9  | Posto auto  | 91   | 955   | 41   | C/6    | 5      | m <sup>2</sup> | 14,0 | 80,26        |

**Valutazione**

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

| n°            | sub. | valutazione<br>€  |
|---------------|------|-------------------|
| 1             | 37   | 24.000,00         |
| 2             | 38   | 24.000,00         |
| 3             | 39   | 24.000,00         |
| 4             | 46   | 33.600,00         |
| 5             | 50   | 28.800,00         |
| 6             | 51   | 28.800,00         |
| 7             | 52   | 28.800,00         |
| 8             | 53   | 36.000,00         |
| 9             | 41   | 12.000,00         |
| <b>Totale</b> |      | <b>240.000,00</b> |

**3.1.7.6 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A8-6/A9: n°2 cantine**

Si tratta di cantine poste al piano interrato, di varie dimensioni, accessibili oltre che dalle scale condominiali anche dalla rampa carrabile identificata dal n.c. 6/A10.

**Individuazione catastale**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze le cantine sono così rappresentate:

| n° | descrizione | f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       |      | rendita<br>€ |
|----|-------------|------|-------|------|--------|--------|----------------|------|--------------|
| 1  | Cantina     | 91   | 955   | 68   | C/2    | 5      | m <sup>2</sup> | 7,0  | 28,92        |
| 2  | Cantina     | 91   | 955   | 69   | C/2    | 5      | m <sup>2</sup> | 10,0 | 41,32        |

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

Valutazione

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

| n°     | sub. | valutazione<br>€ |
|--------|------|------------------|
| 1      | 68   | 11.000,00        |
| 2      | 69   | 11.000,00        |
| Totale |      | 22.000,00        |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**3.1.8 FIRENZE, VIA DELLE PANCHE 140 (UFFICI, BOX AUTO, POSTI AUTO E POSTI MOTO)**

Si tratta di n°4 locali destinati ad uffici nonché di n°11 box auto, n°22 posti auto scoperti e n°8 posti moto scoperti, posti in via delle Panche n°140, frontistante alla Via E. G. Bocci.

All'interno del recede si trovano i box auto (in struttura leggera) e i posti auto e moto scoperti.

**3.1.8.1 Firenze, via delle Panche, 140: Unità ad uso uffici**

Gli uffici fanno parte di un edificio ad un solo piano di recente realizzazione. I suoi caratteri architettonici sono improntati ad una sobria contemporaneità di un discreto livello qualitativo ed il suo stato di manutenzione risulta buono.

Ogni ufficio è composto da un unico ampio locale del tipo open space corredato da loggia, due servizi con antibagno e locale tecnico. Risultano *al grezzo* (mancano pavimenti, controsoffitti, apparecchi igienico-sanitari, cavi e frutti dell'impianto elettrico, etc.). La superficie di ogni unità immobiliare è comparabile ed è pari a circa 200 m<sup>2</sup>.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

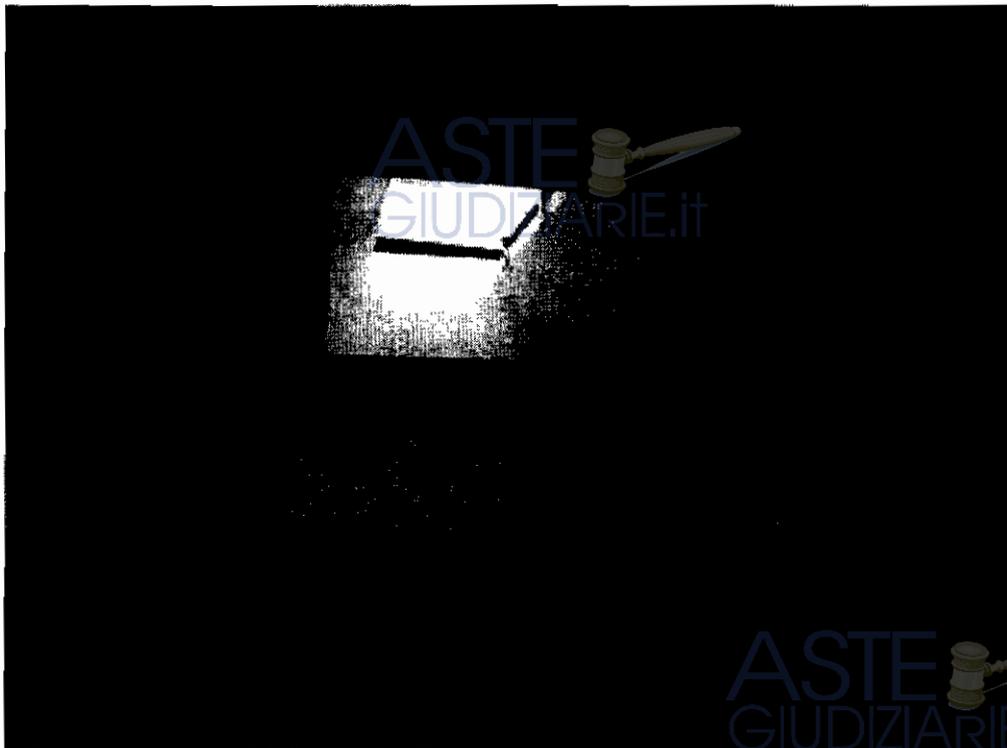
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagine 38 di 103

**RECAPITO**

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 – FAX 055/4362590  
[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 39 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze gli uffici sono così rappresentati:

**ASTE GIUDIZIARIE.it** 

RECAPITO Pagina 40 di 103

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 – FAX 055/4362590  
[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

| n° | descrizione | f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist. | rendito<br>€ |         |
|----|-------------|------|-------|------|--------|--------|----------|--------------|---------|
| 1  | Ufficio     | 24   | 98    | 509  | A/10   | 3      | v.c.     | 9,5          | 5421,51 |
| 2  | Ufficio     | 24   | 98    | 510  | A/10   | 3      | v.c.     | 9,5          | 5421,51 |
| 3  | Ufficio     | 24   | 98    | 511  | A/10   | 3      | v.c.     | 9,5          | 5421,51 |
| 4  | Ufficio     | 24   | 98    | 512  | A/10   | 3      | v.c.     | 9,5          | 5421,51 |

Situazione urbanistica

L'edificio del quale gli uffici fanno parte è stato interessato dai seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia 125/1986 del 29.07.1988 (B. 1382/88)
- C.E. Variante C.O. 74/1990 del 01.06.1991 (B. 2261/89)
- Relazione ex art. 26 L. 47/85 depositata 03.04.1992
- C.E. Sanatoria 5365/C del 20.09.2004
- C.E. Sanatoria 5366/C del 20.09.2004
- C.E. Sanatoria 5367/C del 20.09.2004
- Permesso di Costruire 220/1991 del 15.11.1990 (B. 2398/90)
- S.C.I.A. 7701/2011 del 22.11.2011
- S.C.I.A. 3560/2012 del 23.05.2012 in Variante S.C.I.A. 7701/2011

Valutazione

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

| n°            | sub. | valutazione<br>€    |
|---------------|------|---------------------|
| 1             | 509  | 285.000,00          |
| 2             | 510  | 285.000,00          |
| 3             | 511  | 285.000,00          |
| 4             | 512  | 285.000,00          |
| <b>Totale</b> |      | <b>1.140.000,00</b> |

3.1.8.2 Firenze, via delle Panche, 140; Box auto

Si tratta di 11 box auto costruiti con pannelli prefabbricati e quindi in struttura leggera e fanno parte di una schiera di 22 box analoghi, posta sulla sinistra del piazzale condominiale, entrando da via delle Panche.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 41 di 103

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 -- FAX 055/4362590

[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i box auto sono così rappresentati:

| n° | descrizione | f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.            | rendita<br>€ |
|----|-------------|------|-------|------|--------|--------|---------------------|--------------|
| 1  | Box auto    | 24   | 98    | 521  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 2  | Box auto    | 24   | 98    | 522  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 3  | Box auto    | 24   | 98    | 523  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 4  | Box auto    | 24   | 98    | 524  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 5  | Box auto    | 24   | 98    | 527  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 6  | Box auto    | 24   | 98    | 528  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 7  | Box auto    | 24   | 98    | 529  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 8  | Box auto    | 24   | 98    | 530  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 9  | Box auto    | 24   | 98    | 532  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 10 | Box auto    | 24   | 98    | 534  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |
| 11 | Box auto    | 24   | 98    | 535  | C/6    | 9      | m <sup>2</sup> 15,0 | 159,59       |

#### Situazione urbanistica

I box sono stati realizzati con S.C.I.A. 1324/2012 del 01.03.2012 e S.C.I.A. 3936/20102 del 05.06.2012 in Variante S.C.I.A. 1324/2012

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

Valutazione

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

| n°            | sub. | valutazione<br>€  |
|---------------|------|-------------------|
| 1             | 521  | 20.000,00         |
| 2             | 522  | 20.000,00         |
| 3             | 523  | 20.000,00         |
| 4             | 524  | 20.000,00         |
| 5             | 527  | 20.000,00         |
| 6             | 528  | 20.000,00         |
| 7             | 529  | 20.000,00         |
| 8             | 530  | 20.000,00         |
| 9             | 532  | 20.000,00         |
| 10            | 534  | 20.000,00         |
| 11            | 535  | 20.000,00         |
| <b>Totale</b> |      | <b>220.000,00</b> |

3.1.8.3 Firenze, via delle Panche 140 Posti auto e posti moto

Si tratta di 22 posti auto e 8 posti moto distribuiti nel piazzale condominiale.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i posti auto e posti moto sono così rappresentati:

| n° | descrizione | f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       |      | rendita<br>€ |
|----|-------------|------|-------|------|--------|--------|----------------|------|--------------|
| 1  | Posto auto  | 24   | 98    | 553  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 2  | Posto auto  | 24   | 98    | 554  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 3  | Posto auto  | 24   | 98    | 556  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 4  | Posto auto  | 24   | 98    | 559  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 5  | Posto auto  | 24   | 98    | 560  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 6  | Posto auto  | 24   | 98    | 561  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 7  | Posto auto  | 24   | 98    | 562  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 8  | Posto auto  | 24   | 98    | 563  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 9  | Posto auto  | 24   | 98    | 564  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 10 | Posto auto  | 24   | 98    | 565  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 11 | Posto auto  | 24   | 98    | 566  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 12 | Posto auto  | 24   | 98    | 567  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 13 | Posto auto  | 24   | 98    | 568  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20        |
| 14 | Posto auto  | 24   | 98    | 569  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 12,0 | 42,76        |
| 15 | Posto auto  | 24   | 98    | 570  | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 12,0 | 42,76        |

**RECAPITO**

**DOTT. ING. STEFANO MORELLI**  
**DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI**

|    |            |    |    |     |     |   |                |      |       |
|----|------------|----|----|-----|-----|---|----------------|------|-------|
| 16 | Posto auto | 24 | 98 | 571 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 13,0 | 46,33 |
| 17 | Posto auto | 24 | 98 | 576 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20 |
| 18 | Posto auto | 24 | 98 | 577 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20 |
| 19 | Posto auto | 24 | 98 | 578 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20 |
| 20 | Posto auto | 24 | 98 | 579 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20 |
| 21 | Posto auto | 24 | 98 | 580 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20 |
| 22 | Posto auto | 24 | 98 | 581 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 11,0 | 39,20 |
| 23 | Posto moto | 24 | 98 | 595 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 2,0  | 7,13  |
| 24 | Posto moto | 24 | 98 | 596 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 2,0  | 7,13  |
| 25 | Posto moto | 24 | 98 | 597 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 2,0  | 7,13  |
| 26 | Posto moto | 24 | 98 | 598 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 2,0  | 7,13  |
| 27 | Posto moto | 24 | 98 | 599 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 2,0  | 7,13  |
| 28 | Posto moto | 24 | 98 | 600 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 2,0  | 7,13  |
| 29 | Posto moto | 24 | 98 | 601 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 2,0  | 7,13  |
| 30 | Posto moto | 24 | 98 | 602 | C/6 | 2 | m <sup>2</sup> | 2,0  | 7,13  |

Situazione urbanistica

La realizzazione dei posti auto e moto è avvenuta mediante Comunicazione di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera Pratica Edilizia 5372/1012 presentata in data 20.07.2012.

Valutazione

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

| n° | sub. | valutazione<br>€ |
|----|------|------------------|
| 1  | 553  | 8.000,00         |
| 2  | 554  | 8.000,00         |
| 3  | 556  | 8.000,00         |
| 4  | 559  | 8.000,00         |
| 5  | 560  | 8.000,00         |
| 6  | 561  | 8.000,00         |
| 7  | 562  | 8.000,00         |
| 8  | 563  | 8.000,00         |
| 9  | 564  | 8.000,00         |
| 10 | 565  | 8.000,00         |
| 11 | 566  | 8.000,00         |
| 12 | 567  | 8.000,00         |
| 13 | 568  | 8.000,00         |
| 14 | 569  | 8.000,00         |
| 15 | 570  | 8.000,00         |
| 16 | 571  | 8.000,00         |
| 17 | 576  | 8.000,00         |

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

|               |     |                   |
|---------------|-----|-------------------|
| 18            | 577 | 8.000,00          |
| 19            | 578 | 8.000,00          |
| 20            | 579 | 8.000,00          |
| 21            | 580 | 8.000,00          |
| 22            | 581 | 8.000,00          |
| 23            | 595 | 1.750,00          |
| 24            | 596 | 1.750,00          |
| 25            | 597 | 1.750,00          |
| 26            | 598 | 1.750,00          |
| 27            | 599 | 1.750,00          |
| 28            | 600 | 1.750,00          |
| 29            | 601 | 1.750,00          |
| 30            | 602 | 1.750,00          |
| <b>Totale</b> |     | <b>190.000,00</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.1.9 FIRENZE VIA N. OXILIA

Si tratta di n°1 posti moto coperto ubicato in Comune di Firenze in Nino Oxilia, una strada senza sfondo da via Vittorio Locchi, zona Le Panche. Tale cespite non era stato indicato dalla Società nella proposta di Concordato.

Il posto moto si trova all'interno di un androne, ed è il quarto da sinistra per chi guarda da fuori. È concesso in comodato gratuito.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 45 di 103

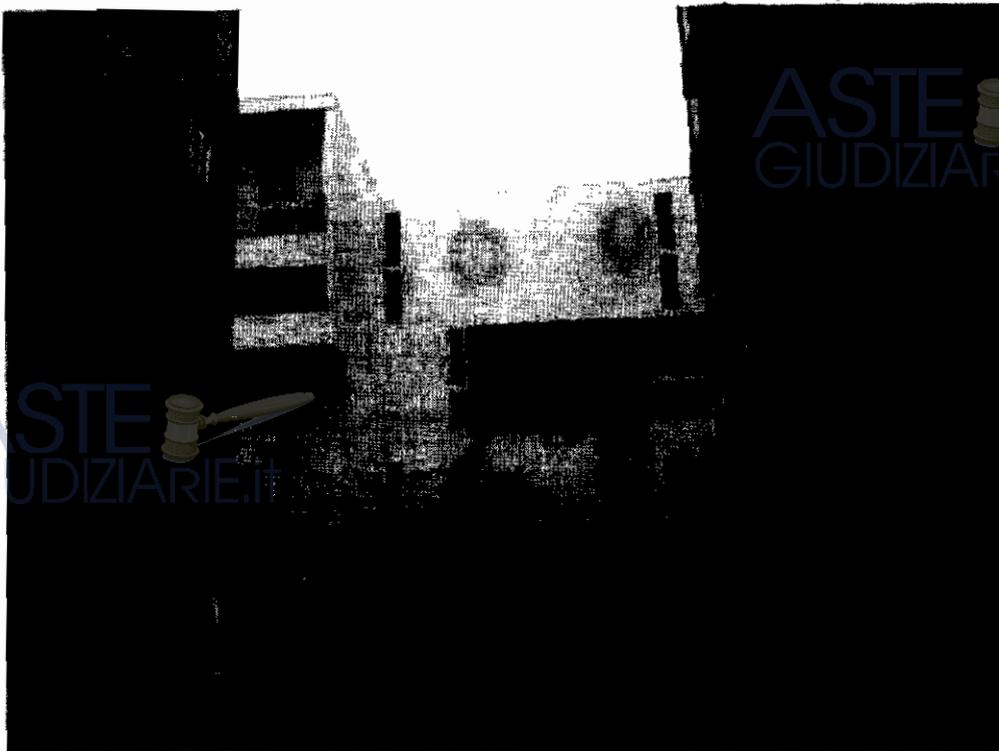
RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - e [cancellieri@archiworld.it](mailto:cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI



Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il posto moto è così rappresentato

| f.m. | part. | sub. | categ. | classe | consist.       | rendita<br>€ |
|------|-------|------|--------|--------|----------------|--------------|
| 23   | 1946  | 30   | C/6    | 2      | m <sup>2</sup> | 2,0 7,13     |

Situazione urbanistica

La realizzazione dei posti moto segue la realizzazione dell fabbricato principale per il quale, in data 05.04.2011, è stata depositata attestazione di abitabilità assunta al numero di protocollo GA19871/2011.

Valutazione

Valutazione complessiva : € 1.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 46 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morellina@alice.it](mailto:morellina@alice.it) - [e.cancellieri@archworld.it](mailto:e.cancellieri@archworld.it)

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS DA PAG. 47  
ASTE   
GIUDIZIARIE.it A PAG. 102

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

Pagina 47 di 103

RECAPITO  
VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morelling@alice.it](mailto:morelling@alice.it) - [e.cancellieri@archiworld.it](mailto:e.cancellieri@archiworld.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI

In fede



Stefano Morelli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Enzo Cancellieri

Enzo Cancellieri



Firenze 14 ottobre 2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sommario

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 1.    | GENERALITÀ  | 1   |
| 2.    | ATTIVITÀ - CRITERI DI VALUTAZIONE   | 2   |
| 3.    | DESCRIZIONE - VALUTAZIONE   | 4   |
| 3.1   | IMMOBILI FINITI LIBERI  | 4   |
| 3.1.1 | SESTO FIORENTINO VIA G. SAVONAROLA 131  | 4   |
| 3.1.2 | FIRENZE VIA G. ORSINI 97 (ex 117 R)   | 6   |
| 3.1.3 | SESTO FIORENTINO, VIA A. BOITO 3 - VIA DEL TERMINE 40. FONDO<br>ARTIGIANALE E 3 POSTI AUTO                            | 9   |
| 3.1.4 | VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, VIA XXV APRILE: 3<br>APPARTAMENTI E BOX AUTO (NEI LOTTI 1, 3 E 4)                        | 12  |
| 3.1.5 | GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, LOCALITÀ<br>SANTA CRISTINA, VIA S. CRISTINA: 3 VILLETTE E POSTI AUTO    | 18  |
| 3.1.6 | BAGNO A RIPOLI, LOCALITÀ VALLINA, VIA DEL ROSETO 40/A   | 23  |
| 3.1.7 | FIRENZE, VIA A. ARNOLDI (APPARTAMENTI, BOX AUTO, POSTI AUTO<br>E CANTINE)   | 28  |
| 3.1.8 | FIRENZE, VIA DELLE PANCHE 140 (UFFICI, BOX AUTO, POSTI AUTO E<br>POSTI MOTO)  | 38  |
| 3.1.9 | FIRENZE VIA N. OXILIA   | 45  |
| 3.2   | IMMOBILI FINITI IN AFFITTO  | 47  |
| 3.2.1 | FIRENZE VIA DI SCANDICCI 137-139  | 47  |
| 3.2.2 | FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 33 - VIA DI QUARTO 20  | 53  |
| 3.2.3 | FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 92   | 62  |
| 3.2.4 | FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A2-6/A3 (AFFITTI PERMANENTI) - FIRENZE<br>VIA A. ARNOLDI 6/A5-6/A6-6/A7 (AFFITTI TEMPORANEI) | 70  |
| 3.3   | AREE  | 78  |
| 3.3.1 | FIRENZE VIA PISANA 85   | 78  |
| 3.3.2 | FIRENZE VIALE P. NENNI 31/2   | 79  |
| 3.3.3 | VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, LOTTIZZAZIONE VIA XXV APRILE   | 81  |
| 3.3.4 | GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA JACOPO DA<br>STRADA   | 85  |
| 3.3.5 | SANTA TERESA DI GALLURA, LOCALITÀ RUONI ALTA  | 87  |
| 3.4   | CANTIERE DI GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA<br>GUGLIELMO FERRERO                                    | 87  |
| 4.    | ALTRI BENI  | 98  |
| 5.    | CONCLUSIONI   | 100 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 103 di 103

RECAPITO

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590  
[morellino@alice.it](mailto:morellino@alice.it) - [e.cancellieri@archivworld.it](mailto:e.cancellieri@archivworld.it)