



Sesto Fiorentino
Via Tevere 14 - Osmannoro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA

Ho ricevuto incarico dalla Società [redacted] .p.a con sede in Prato viale [redacted] di procedere alla valutazione di un compendio immobiliare di sua proprietà posto in Comune di Sesto Fiorentino, località Osmannoro, in via Tevere 14 al piano 3°.

Si tratta di un appartamento ad uso ufficio e di due posti auto, che fanno parte di una costruzione moderna, edificata circa negli anni '80 del secolo scorso, di quattro piani oltre il piano terreno rialzato e il piano seminterrato ad uso rimessa. Sul lato della via Tevere, l'edificio è dotato di un ampio piazzale asfaltato.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento è costituito da un unico vano di circa 320 m² ed altezza di 2,75 metri, con tre servizi igienici dotati di antibagno con lavabo e bagno con tazza wc e bidet. Il locale ha una lunghezza di circa 30 metri e prospetta, sul lato Nord, verso Monte Morello e, sul lato sud, verso la piana di Brozzi.

Si accede dal vano scale servito anche da ascensore che arriva fino al piano seminterrato. L'ampio locale è luminosissimo poiché le pareti esterne longitudinali, per tutta la loro estensione di circa 30 metri, sono dotate di finestre a nastro. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni di accesso ai servizi sono in legno e laminato. Il pavimento del locale è in parquet; i servizi hanno pavimento e rivestimento (altezza metri 2,00) in monocottura.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in alluminio. L'impianto risulta, allo stato, disattivato e conseguentemente al momento l'unità immobiliare risulta priva dell'impianto di riscaldamento. Gli impianti sono carenti di Dichiarazione di conformità.

I posti auto, ottenuti mediante segnatura a terra, sono all'interno del piano seminterrato adibito a rimessa al quale si accede da cancelli automatici dal piazzale condominiale fronti stante anch'esso adibito a parcheggio.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo per lo standard qualitativo medio nel quale si colloca l'unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sesto Fiorentino
Via Tevere 14 - Osmannoro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento al D.L.gs. n° 192/2005 e successive modifiche ed alla Legge Regionale Toscana n° 71 del 23 Novembre 2009, l'unità immobiliare in oggetto è da considerarsi in classe energetica "G".

3. DESCRIZIONE CATASTALE.

3.1 APPARTAMENTO INFERIORE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino l'appartamento non è ancora censito, ma è stata presentata Denuncia di nuova costruzione all'U.T.E di Firenze il 01.02.1982 con scheda registrata al n° 3422 di protocollo.

I posti auto sono così censiti: quello identificato con il numero di interno 35

foglio	part.	sub.	categ.	classe	consistenza	Rendita
61	112	501	C/6	3	11 m ²	€ 38,63

e quello identificato con il numero di interno 75

foglio	part.	sub.	categ.	classe	consistenza	Rendita
61	112	502	C/6	3	11 m ²	€ 38,63

Il compendio immobiliare è pervenuto [redacted] per atto di Fusione per incorporazione della [redacted] del 30.04.2002 ai rogiti del notaio Bruno Morgigni di Prato, rep. 56029/fasc. 5624.

4. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Gli uffici ed i posti auto fanno parte di un più vasto fabbricato a destinazione commerciale e uffici costruito a suo tempo nel contesto della Lottizzazione "Santa Cristina" già identificato come edificio "A" della Zona C/2.

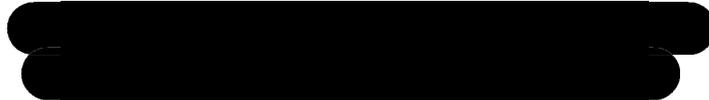
L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

A) Permesso di Costruzione n°233/8283 del 24 Luglio 1976 (Busta n. 153/1975) per le strutture portanti in cemento armato relative a due edifici per uso commerciale e per uffici compresi nel lotto C2 della zona F3 2a - (Centro Stradale Santa Cristina)

B) Permesso di Costruzione n° 129/9722 del 15 Aprile 1978 (Busta n. 306/1977) per Varianti in corso d'opera alla Licenza n° 233/8283 del 24 Luglio 1976

Sesto Fiorentino
Via Tevere 14 - Osmannoro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



C) Concessione Edilizia n° 145/10403 del 1979 (Busta n. 306/1977) variante per proroga

D) Concessione Edilizia n° 68/10778 del 1980 (Busta 306/1977) variante per proroga

E) Concessione Edilizia n° 369/11639 del 12 Dicembre 1981 (Busta n. 306/1977) variante per proroga

F) Concessione Edilizia n° 227/12030 del 31 Luglio 1982 (Busta n. 306/1977) variante per proroga

G) Concessione Edilizia n° 10/12923 del 12 Gennaio 1985 (Busta n. 458/1981) progetto esecutivo con piccole varianti in corso d'opera e opere di urbanizzazione del lotto C2 di cui alla Concessione Edilizia n° 129/9722 del 1978

H) Concessione Edilizia n° 25/12518 del 14 Marzo 1985 (Busta n. 528/1982) per Varianti in corso d'opera al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n° 129/9722 del 1978 relativamente alla costruzione dell'edificio A - Zona C/2 - Via Tevere - Osmannoro - Lottizzazione S. Cristina

L'immobile al momento è sprovvisto del Certificato di Agibilità e in particolare del Certificato di Prevenzione Incendi C.P.I. rilevando tuttavia che sono in corso di completamento i lavori finalizzati al conseguimento di dette certificazioni, realizzati come segue :

Allo scopo di adeguare il Piano Seminterrato dell'edificio alle prescrizioni previste dalla Legge per ottenere il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, in data 17 Febbraio 2012 è stata presentata una Comunicazione di Inizio Lavori al Comune di Sesto Fiorentino registrata al Prot. 6889 corredata da Progetto e Documentazione ai sensi dell'Art. 6, Comma 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell'Art. 80 Comma 2 lett. a) della L.R. 1/2005 e s.m.i. In data 29 Febbraio 2012 è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze un'Istanza registrata al Prot. 5031 - Pratica n. 50947 per la valutazione di un progetto ai sensi dell'Art. 3 D.P.R. 151/2011. Con nota Prot. 6653 del 20 Marzo 2012 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze ha espresso parere favorevole con prescrizioni. In precedenza per i posti auto lo stesso Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze in data 8 Ottobre 1996 aveva rilasciato il Nulla-Osta provvisorio di Prevenzione Incendi Prot. 226/6925 con riferimento alla Pratica n° 17795.

5. VALUTAZIONE

La zona dell'Osmannoro è prettamente a destinazione produttivo-direzionale e, unita alla contigua area di Peretola in Comune di Firenze, è da considerarsi la più

Sesto Fiorentino
Via Tevere 14 - Osmannoro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

grande e importante zona con questa vocazione di tutta la Toscana. Vi sono insediamenti importanti sia commerciali che industriali di tutti i settori; e la zona è dotata di tutti i servizi necessari (hotels, banche, etc.).

Attualmente, come è noto, il mercato immobiliare subisce una crisi pesante, con la diminuzione delle compravendite e la stasi, se non il deprezzamento del valore degli immobili. Anche la zona di Osmannoro risente di questa situazione. Tuttavia l'offerta di unità ad uso uffici è assai ridotta per il mancato completamento di alcune costruzioni destinate a quest'uso. Anche l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio non fornisce dati per tali tipologie, segno di un'offerta molto ridotta di unità ad uso ufficio, che consente di mantenere ad un buon livello il valore dei beni. Il riferimento parametrico che si può utilizzare per un primo orientamento è nell'oscillazione fra 2.500,00 e 2.700,00 €/m² da applicare alla superficie di 320 m², comprendendo anche posti auto e piazzale condominiale.

Stimo congruo, a corpo, il valore di € 850.000,00.

In fede.

Firenze 22 aprile 2013

dot. ing. Stefano Morelli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Q. 2384
2013

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

VERBALE DI GIURAMENTO

Addì 23 APR 2013 del mese di aprile dell'anno
duemilatredici

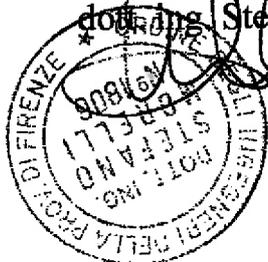
(23 .04.2013)

davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il dott. ing. Stefano Morelli, nato a Firenze il 25.02.1949, con Studio in Firenze via Vasco de Gama 69, c. f. MRL SFN 49B25 D612K, p.i. 01320550484, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n° 1806, il quale chiede di asseverare la Perizia allegata, resa nell'interesse di [REDACTED] previo il giuramento di rito: "GIURO DI BENE E FEDELMENTE AVER ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Tecnico

dott. ing. Stefano Morelli .



Il Cancelliere

Dott. Francesco Cimarelli
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

[Signature]

