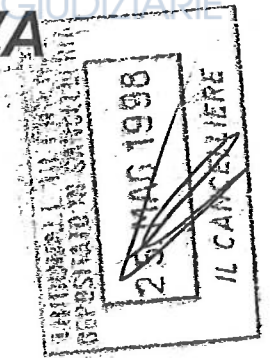


**TRIBUNALE DI FIRENZE**

ASTE GIUDIZIARIE®  
**PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA**  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
**PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE  
CONTROLLATA S.A.M.A. S.p.a.  
(n° 143/97)**  
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®  
**Comune di Lastra a Signa – Loc. Malmantile**  
**Via delle Mimose – Via dei Giaggioli – Via del Giglio**  
ASTE GIUDIZIARIE®

**Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Puliga**

**Commissario Giudiziale: Dott. Alessandro Lozzi**

**C.T.U.: Arch. Francesco Chirchirillo**

**La presente perizia si compone di n° 12 pagine e n° 7 allegati**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# INDICE

<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>Pag. 2</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>PROVENIENZA DEI BENI</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>VALORE AI FINI I.N.V.I.M.</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>REGOLARITA' URBANISTICA</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>SUDDIVISIONE IN LOTTI</b>	<b>Pag. 5</b>
<b>STIMA DEI BENI</b>	<b>Pag. 7</b>
<b>RIEPILOGO GENERALE</b>	<b>Pag. 12</b>

**ALLEGATI:**

- 1) Rilievo fotografico;**
- 2) Tipo mappale – estratti di mappa – certificazioni catastali;**
- 3/4/5) Schede tecniche e planimetrie catastali;**
- 6) Copia varianti in corso d'opera ed abitabilità;**
- 7) Copia preliminari di compravendita;**

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI FIRENZE  
PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE  
CONTROLLATA DELLA S.A.M.A. S.p.a

Decreto n° 143/97 del 19/11/97

Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Puliga

Commissario Giudiziale: Dott. Alessandro Lozzi

Il sottoscritto Arch. Francesco Chirchirillo, con studio in Firenze Via Giuseppe di Vittorio, 25 iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 2176 a all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, è stato nominato, in data 23/12/97, perito al fine di procedere alla valutazione di vari beni di proprietà della S.A.M.A. S.p.a. fra cui i seguenti beni posti nel Comune di Lastra a Signa (FI):

complesso immobiliare ad uso civile abitazione, composto da n° 72 unità immobiliari ad uso garage, civile abitazioni, oltre parti a comune, posto in Via delle Mimose, 26/ 28/ 30/ 32/ 34/ 36/ 38/ 40/ 42/ 46, Piano Seminterrato/ Terra/ Primo/ Sottotetto, Via del Giglio, 5/ 7/ 24/ 26/ 28/ 30/ 32/ 34/ 36/ 38/ 40/ 42/ 44/ 46/ 48/ 50/ 52/ 54/ 56/ 58/ 60/ 62/, Piano Seminterrato/ Terra/ Primo/ Sottotetto, Via dei Giaggioli 48/ 50/ 52/ 54/ 56/ 57/ 58/ 60/ 62 Piano Seminterrato/ Terra/ Primo/ Sottotetto.

A seguito di sopralluogo effettuato presso i beni, si procede alla loro valutazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di complesso immobiliare ad uso civile abitazione, posto nel Comune di Lastra a Signa, Via delle Mimose, Via del Giglio, Via dei Giaggioli composto da n 3 fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato adibito a garage, con struttura in elevazione costituita da travi e pilastri in cemento armato, con pareti perimetrali anch'esse in cemento armato, i solai intermedi e di copertura sono anch'essi realizzati in cemento armato.

Gli edifici, inseriti nell'area PEEP, che si estendono sul crinale della collina, mantengono i declivi con caratteristiche dell'architettura toscana non deturpando il paesaggio.

La morfologia e la limitata altezza con ampi spazi a verde che lambiscono e penetrano nelle corti degli edifici, mantengono un carattere di continuità con l'ambiente campestre circostante.

Tutti gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento singolo a metano per la produzione di acqua calda in tutto l'appartamento ed elementi radianti in alluminio, le pareti ed il soffitto sono finite con intonaco di tipo civile i pavimento sono del tipo in monocottura.

Le pareti ed il soffitto dei garage sono finiti con intonaco di tipo civile, il pavimento è realizzato con piastrelle in gress.

Sia l'impianto elettrico che l'impianto di riscaldamento sono a norma con quanto previsto dalla Legge 46/90.

Sia gli infissi interni che quelli esterni sono in legno di ottima finitura.

La copertura degli edifici è a capanna con coppi e tegole su

struttura in laterizio armato.

Tutti gli appartamenti posti al piano terreno sono dotati di resede ad uso esclusivo.

Attualmente gli edifici sono occupati dai promittenti l'acquisto che ne hanno assunto il possesso a seguito della stipula di preliminare di compravendita.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni in oggetto sono censiti all'U.T. del Comune di Firenze:

**N.C.E.U. di Lastra a Signa:**

- **PARTITA n° 3889**

giustamente intestata alla S.A.M.A. S.p.a., proprietaria per l'intero del fabbricato

Fg. di mappa 27, P.lla 454, Sub. 6/ 12/ 16/ 27;

- **PARTITA n° 3952**

giustamente intestata alla S.A.M.A. S.p.a., proprietaria per l'intero del fabbricato.

Fg. di mappa 27, P.lla 487, Sub. 1/ 2/ 3/ 4/ 5/ 6/ 7/ 8/ 9/ 10/ 11/ 12/ 13/ 14/ 15/ 16/ 17/ 18/ 19/ 20/ 21/ 22/ 23/ 24/ 25/ 26/ 27/ 28;

- **PARTITA n° 3951**

giustamente intestata alla S.A.M.A. S.p.a., proprietaria per l'intero del fabbricato.

Fg. di mappa 27, P.lla 488, Sub. 1/ 2/ 3/ 4/ 5/ 6/ 7/ 8/ 9/ 10/ 11/ 12/ 13/ 14/ 15/ 16/ 17/ 18/ 19/ 20/ 21/ 22/ 23/ 24/ 25/ 26/ 27/ 28/ 29/ 30/ 31/ 32/ 33/ 34/ 35/ 36/ 37/ 38/ 39/ 40;

### PROVENIENZA DEL BENE:

I beni in oggetto sono stati edificati per conto della S.A.M.A. S.p.a. su area PEEP, concessa a seguito di atto di convenzione stipulato in data 05/05/90, ai Rogiti Notaio D. Acquaro rep. n° 19657/7552 registrato all'Ufficio del Registro di Firenze in data 24/05/90 al n° 3891, trascritto alla C.RR.II. di Firenze il 25/05/90 al n° 1536, ai sensi dell'Art. 35 della Legge 865/71, ha concesso alla S.A.M.A. S.p.a. un diritto temporaneo di superficie su un terreno posto nel Comune di Lastra a Signa Loc. "QUATTRO STRADE" compreso nel piano di zona formato ai sensi della Legge 18/04/62 n° 167 individuato come LOTTI 15/18/19 da utilizzarsi per la costruzione di alloggi aventi i requisiti previsti per l'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 457/78.

### VALORE AI FINI I.N.V.I.M.:

I beni oggetto di perizia risultano non essere soggetti al pagamento dell'I.N.V.I.M. (D.P.R. 26/10/72 n° 643), in quanto edificati in data anteriore al 31/12/92 data di cessazione dell'imposta.

### REGOLARITA' URBANISTICA:

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Lastra a Signa è emerso, che i fabbricati in cui sono ubicati i beni oggetto della presente relazione sono stati edificati a seguito di:

Concessione Edilizia n° 51 del 03/12/92 e successiva Variante in Corso d'opera rilasciata in data 23/05/96;

Concessione edilizia n° 29 del 20/04/94 e successiva Variante in

Corso d'opera rilasciata in data 22/07/96.

Per quanto concerne i beni facenti parte del LOTTO 15 del Piano PEEP QUATTRO STRADE, è stato richiesto, nell'anno 1992 n° 51, il rilascio del permesso di abitabilità.

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI:

I lotti sotto indicati sono stati individuati secondo l'identificazione catastale.

Nella tabella sotto indicata si è ritenuto opportuno indicare:

la superficie utile lorda di ogni singola unità immobiliare ed utile per i garage e le cantine;

la superficie delle soffitte, delle logge, dei resede esclusivi e l'incidenza delle proprietà condominiali in proporzione della consistenza dell'unità.

La superficie ragguagliata è stata determinata sommando le superficie sopra indicate a cui sono stati applicati determinati coefficienti, pertanto avremo:

**SUP. APPARTAMENTO:** è stata presa in considerazione la superficie utile lorda, compresi anche i muri perimetrali;

**SUP. SOFFITTE:** la superficie delle soffitte con altezza inferiore a mt. 2,70 è stata considerata il 30% della loro superficie utile lorda;

**SUP. LOGGE:** la superficie è considerata il 60% della loro superficie;

**SUP. RESEDE:** la superficie è considerata il 30% della loro superficie;

**SUP. CONDOMINIALE:** la superficie è considerata il 60% della loro superficie;

	EDIFICIO	P.Ila	Sub	Tipologia	Sup. Utile Lorda	Sup. Soffitta	Sup. Logge	Sup. Resede	Sup. Cond.	Sup. Rag.
1	Via del Giglio, 5 P1° Soffitta	454	6	unità imm.re	100.31	27.89	22.23		30.09	140.07
2	Via delle Mimose, 34 P1° Soffitta	454	12	unità imm.re	128.52		26.35		38.56	167.47
3	Via delle Mimose, 46 P Interrato	454	16	garage	13.48				4.04	15.90
4	Via delle Mimose, 44 P Interrato	454	27	garage	16.36				4.91	19.31
5	Via del Giglio, 24 P Terra	487	1	unità imm.re	65.01			37.87	18.55	87.50
6	Via del Giglio, 26 P Primo	487	2	unità imm.re	81.44		8.12		25.20	101.43
7	Via dei Giaggioli, 5 P Terra	487	3	unità imm.re	96.85		14.43	30.94	31.18	133.50
8	Via dei Giaggioli, 5 P Terra	487	4	unità imm.re	97.32		14.43	30.90	31.18	133.96
9	Via dei Giaggioli, 5 P Primo	487	5	unità imm.re	94.47		15.32		31.54	122.59
10	Via dei Giaggioli, 5 P Primo	487	6	unità imm.re	93.61		15.32		31.54	121.73
11	Via dei Giaggioli, 7 P Terra	487	7	unità imm.re	81.68		3.92	16.30	24.34	103.53
12	Via del Giglio, 30 P Terra	487	8	unità imm.re	64.70			38.76	18.55	87.46
13	Via del Giglio, 28 P Primo	487	9	unità imm.re	81.65		8.12		25.20	101.64
14	Via del Giglio, 32 P Terra	487	10	unità imm.re	96.98		14.43	30.58	31.18	133.52
15	Via del Giglio, 32 P Terra	487	11	unità imm.re	97.31		14.43	31.14	31.18	134.02
16	Via del Giglio, 32 P Primo	487	12	unità imm.re	94.35		15.32		31.54	122.47
17	Via del Giglio, 32 P Primo	487	13	unità imm.re	95.43		15.32		31.54	123.55
18	Via del Giglio, 34 P Terra	487	14	unità imm.re	81.69		3.92	15.65	24.34	103.34
19	Via del Giglio, 46 P Interrato	487	15	garage	40.63				8.16	45.53
20	Via del Giglio, 44 P Interrato	487	16	garage	16.54				3.26	18.50
21	Via del Giglio, 42 P Interrato	487	17	garage	17.28				3.50	19.38
22	Via del Giglio, 42 P Interrato	487	18	garage	16.09				3.50	18.19
23	Via del Giglio, 42 P Interrato	487	19	garage	43.30				4.81	46.19
24	Via del Giglio, 42 P Interrato	487	20	garage	23.92				4.81	26.81
25	Via del Giglio, 42 P Interrato	487	21	garage	23.72				8.59	28.87
26	Via del Giglio, 38 P Interrato	487	22	garage	16.25				3.26	18.21
27	Via del Giglio, 36 P Interrato	487	23	garage	40.15				8.16	45.05
28	Via del Giglio, 40 P Interrato	487	24	garage	17.59				3.50	19.69
29	Via del Giglio, 40 P Interrato	487	25	garage	16.38				3.50	18.48
30	Via del Giglio, 40 P Interrato	487	26	garage	43.15				8.59	48.30
31	Via del Giglio, 40 P Interrato	487	27	garage	23.88				4.81	26.77
32	Via del Giglio, 40 P Interrato	487	28	garage	23.78				4.81	26.67
33	Via del Giglio, 48 P Terra - Primo	488	1	unità imm.re	142.27		8.11	24.12	33.91	174.72
34	Via dei Giaggioli, 9 P Terra	488	2	unità imm.re	95.15		8.40	24.89	23.94	122.02
35	Via dei Giaggioli, 9 P Terra	488	3	unità imm.re	95.34		8.40	24.52	23.94	122.10
36	Via dei Giaggioli, 9 P Primo	488	4	unità imm.re	95.01		7.70		23.89	113.96
37	Via dei Giaggioli, 9 P Primo	488	5	unità imm.re	96.22		7.70		23.89	115.17
38	Via dei Giaggioli, 11 P Terra - Primo	488	6	unità imm.re	120.83		4.72	21.96	28.45	147.32
39	Via del Giglio, 50 P Terra - Primo	488	7	unità imm.re	105.58		8.37	90.16	29.83	155.55
40	Via del Giglio, 52 P Terra	488	8	unità imm.re	80.15		8.78	140.14	20.85	139.97
41	Via del Giglio, 52 P Terra	488	9	unità imm.re	82.80		8.78	140.14	20.85	142.62
42	Via del Giglio, 52 P Primo	488	10	unità imm.re	80.17		11.18		21.25	99.63
43	Via del Giglio, 52 P Primo	488	11	unità imm.re	82.69		11.18		21.25	102.15
44	Via del Giglio, 54 P Terra - Primo	488	12	unità imm.re	107.34		8.37	90.16	29.83	157.31
45	Via del Giglio, 56 P Terra - Primo	488	13	unità imm.re	137.67		8.11	24.12	33.91	170.12
46	Via del Giglio, 58 P Terra	488	14	unità imm.re	96.47		8.40	24.89	23.94	123.34
47	Via del Giglio, 58 P Terra	488	15	unità imm.re	95.59		8.40	12.60	23.94	118.77
48	Via del Giglio, 58 P Primo	488	16	unità imm.re	97.01		7.70		23.89	115.96
49	Via del Giglio, 58 P Primo	488	17	unità imm.re	95.85		7.70		23.89	114.80
50	Via del Giglio, 60 P Terra	488	18	unità imm.re	120.78		4.72	29.00	28.45	149.38
51	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	19	garage	14.21				2.31	15.60

52	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	20	garage	13.84			2.35	15.25
53	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	21	garage	16.88			2.79	18.55
54	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	22	garage	16.89			2.79	18.56
55	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	23	garage	22.66			3.82	24.95
56	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	24	garage	34.50			3.38	36.53
57	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	25	garage	24.23				24.23
58	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	26	garage	17.43			2.87	19.15
59	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	27	garage	17.76			2.88	19.49
60	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	28	garage	14.19			2.31	15.58
61	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	29	garage	13.90			2.35	15.31
62	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	30	garage	16.91			2.79	18.58
63	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	31	garage	16.84			2.79	18.51
64	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	32	garage	22.54			3.82	24.83
65	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	33	garage	27.74			4.64	30.52
66	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	34	garage	24.17				24.17
67	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	35	garage	17.49			2.87	19.21
68	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	36	garage	17.53			2.88	19.26
69	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	37	cantina	9.72				9.72
70	Via dei Giaggioli, 13 P Interrato	488	38	cantina	16.36				16.36
71	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	39	cantina	13.72				13.72
72	Via del Giglio, 62 P Interrato	488	40	cantina	11.69				11.69

## STIMA DEI BENI:

### Criteri di stima:

I criteri da adottare per la valutazione del bene oggetto di perizia sono i seguenti:

- valore di capitalizzazione dei redditi
- valore commerciale

Il valore di mercato più probabile scaturisce dalla media aritmetica fra i due valori di stima sopra identificati.

Nel calcolo è stata presa in considerazione la Superficie Raguagliata precedentemente determinata.

### Valore di capitalizzazione dei redditi

Considerato che le unità immobiliari sono di recente ultimazione e non necessitano di lavori di completamento delle opere di urbanizzazione, si ritiene che possano avere, nello stato di fatto in cui si trovano, una quotazione di locazione sul mercato,

relativamente ad appartamenti edificati in area PEEP, pari a:

Appartamento	Lit. 9.000/mq. mensile;
Garage	Lit. 5.000/mq. mensile;
Cantina	Lit. 4.000/mq. mensile;

Pertanto avremo un canone di locazione annuo pari a:

Lit.  $\frac{\quad}{\text{mq}} \times \text{Sup. Raggiagliata} = \text{Canone di locazione mensile}$

Canone di locazione mensile  $\times 12 = \text{Canone di locazione annuo}$

Adottando un tasso di capitalizzazione prudenziale pari al 5% annuo, avremo un valore di capitalizzazione pari a:

Canone di locazione annuo  $: 0,05 = \text{Valore di capitalizzazione}$

#### Valore commerciale

Per la determinazione del valore si applicherà la stima sintetica, cioè a mq., applicando dei prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, da indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, dagli elementi sopra esposti ed in considerazione del fatto che gli appartamento sono di recente edificazione e non necessitano di lavori di completamento, si ritiene che il valore di mercato di immobili aventi le caratteristiche sopra descritte, relativamente ad appartamenti edificati in area PEEP, sia di circa:

Appartamento	Lit. 1.600.000/mq.;
Garage	Lit. 1.100.000/mq.;
Cantina	Lit. 900.000/mq.

Pertanto avremo:

Lit.  $\frac{\quad}{\text{mq}} \times \text{Sup. Raggiagliata} = \text{Valore commerciale}$

In conclusione il più congruo valore di mercato sarà la media tra i due valori sopra determinati:

$(\text{Valore di capitalizzazione} + \text{Valore di mercato}) / 2 = \text{Valore di stima}$

Per ogni singola unità immobiliare vedere tabella allegata alla presente relazione.

	EDIFICIO	P.lla	Sub.	Tipologia	Sup. Utile	Sup. Soffitta	Sup. Logge	Sup. Resede	Sup. Condominiale	Sup. Raggiugiata	Stima al mq.	Valore Commerciale	Rendita mese mq.	Mesi	Tasso	Valore di capitalizzazione	Valore di stima
1	Via del Giglio, 5 P1° Soff.	454	6	unità imm.re	100.31	27.89	22.23		30.09	140.07	1.600.000	224.110.400	8.000	12	5%	268.932.480	246.521.440
2	Via delle Mimose, 34 P1° Soff.	454	12	unità imm.re	128.52	26.35			38.56	167.47	1.600.000	267.945.600	8.000	12	5%	321.534.720	294.740.160
3	Via delle Mimose, 46 P Int.	454	16	garage	13.48				4.04	15.90	1.100.000	17.494.400	5.000	12	5%	19.084.800	18.289.600
4	Via delle Mimose, 44 P Int.	454	27	garage	16.36				4.91	19.31	1.100.000	21.236.600	5.000	12	5%	23.167.200	22.201.900
5	Via del Giglio, 24 P T.	487	1	unità imm.re	65.01			37.87	18.55	87.50	1.600.000	140.001.600	8.000	12	5%	168.001.920	154.001.760
6	Via del Giglio, 26 P 1°	487	2	unità imm.re	81.44		8.12		25.20	101.43	1.600.000	162.291.200	8.000	12	5%	194.749.440	178.520.320
7	Via dei Giaggioli, 5 P T.	487	3	unità imm.re	96.85		14.43	30.94	31.18	133.50	1.600.000	213.596.800	8.000	12	5%	256.316.160	234.956.480
8	Via dei Giaggioli, 5 P T.	487	4	unità imm.re	97.32		14.43	30.90	31.18	133.96	1.600.000	214.329.600	8.000	12	5%	257.195.520	235.762.560
9	Via dei Giaggioli, 5 P 1°	487	5	unità imm.re	94.47		15.32		31.54	122.59	1.600.000	196.137.600	8.000	12	5%	235.365.120	215.751.360
10	Via dei Giaggioli, 5 P 1°	487	6	unità imm.re	93.61		15.32		31.54	121.73	1.600.000	194.761.600	8.000	12	5%	233.713.920	214.237.760
11	Via dei Giaggioli, 7 P T.	487	7	unità imm.re	81.68		3.92	16.30	24.34	103.53	1.600.000	165.641.600	8.000	12	5%	198.769.920	182.205.760
12	Via del Giglio, 30 P T.	487	8	unità imm.re	64.70			38.76	18.55	87.46	1.600.000	139.932.800	8.000	12	5%	167.919.360	153.926.080
13	Via del Giglio, 28 P 1°	487	9	unità imm.re	81.65		8.12		25.20	101.64	1.600.000	162.627.200	8.000	12	5%	195.152.640	178.889.920
14	Via del Giglio, 32 P T.	487	10	unità imm.re	96.98		14.43	30.58	31.18	133.52	1.600.000	213.632.000	8.000	12	5%	256.358.400	234.995.200
15	Via del Giglio, 32 P T.	487	11	unità imm.re	97.31		14.43	31.14	31.18	134.02	1.600.000	214.428.800	8.000	12	5%	257.314.560	235.871.680
16	Via del Giglio, 32 P 1°	487	12	unità imm.re	94.35		15.32		31.54	122.47	1.600.000	195.945.600	8.000	12	5%	235.134.720	215.540.160
17	Via del Giglio, 32 P 1°	487	13	unità imm.re	95.43		15.32		31.54	123.55	1.600.000	197.673.600	8.000	12	5%	237.208.320	217.440.960
18	Via del Giglio, 34 P T.	487	14	unità imm.re	81.69		3.92	15.65	24.34	103.34	1.600.000	165.345.600	8.000	12	5%	198.414.720	181.880.160
19	Via del Giglio, 46 P Int.	487	15	garage	40.63				8.16	45.53	1.100.000	50.078.600	5.000	12	5%	54.631.200	52.354.900
20	Via del Giglio, 44 P Int.	487	16	garage	16.54				3.26	18.50	1.100.000	20.345.600	5.000	12	5%	22.195.200	21.270.400
21	Via del Giglio, 42 P Int.	487	17	garage	17.28				3.50	19.38	1.100.000	21.318.000	5.000	12	5%	23.256.000	22.287.000
22	Via del Giglio, 42 P Int.	487	18	garage	16.09				3.50	18.19	1.100.000	20.009.000	5.000	12	5%	21.828.000	20.918.500
23	Via del Giglio, 42 P Int.	487	19	garage	43.30				4.81	46.19	1.100.000	50.804.600	5.000	12	5%	55.423.200	53.113.900
24	Via del Giglio, 42 P Int.	487	20	garage	23.92				4.81	26.81	1.100.000	29.486.600	5.000	12	5%	32.167.200	30.826.900
25	Via del Giglio, 42 P Int.	487	21	garage	23.72				8.59	28.87	1.100.000	31.761.400	5.000	12	5%	34.648.800	33.205.100
26	Via del Giglio, 38 P Int.	487	22	garage	16.25				3.26	18.21	1.100.000	20.026.600	5.000	12	5%	21.847.200	20.936.900
27	Via del Giglio, 36 P Int.	487	23	garage	40.15				8.16	45.05	1.100.000	49.550.600	5.000	12	5%	54.055.200	51.802.900
28	Via del Giglio, 40 P Int.	487	24	garage	17.59				3.50	19.69	1.100.000	21.659.000	5.000	12	5%	23.628.000	22.643.500
29	Via del Giglio, 40 P Int.	487	25	garage	16.38				3.50	18.48	1.100.000	20.328.000	5.000	12	5%	22.176.000	21.252.000
30	Via del Giglio, 40 P Int.	487	26	garage	43.15				8.59	48.30	1.100.000	53.134.400	5.000	12	5%	57.964.800	55.549.600
31	Via del Giglio, 40 P Int.	487	27	garage	23.88				4.81	26.77	1.100.000	29.442.600	5.000	12	5%	32.119.200	30.780.900
32	Via del Giglio, 40 P Int.	487	28	garage	23.78				4.81	26.67	1.100.000	29.332.600	5.000	12	5%	31.999.200	30.665.900
33	Via del Giglio, 48 P T. - 1°	488	1	unità imm.re	142.27		8.11	24.12	33.91	174.72	1.600.000	279.548.800	8.000	12	5%	335.458.560	307.503.680
34	Via dei Giaggioli, 9 P T.	488	2	unità imm.re	95.15		8.40	24.89	23.94	122.02	1.600.000	195.233.600	8.000	12	5%	234.280.320	214.756.960
35	Via dei Giaggioli, 9 P T.	488	3	unità imm.re	95.34		8.40	24.52	23.94	122.10	1.600.000	195.360.000	8.000	12	5%	234.432.000	214.896.000
36	Via dei Giaggioli, 9 P 1°	488	4	unità imm.re	95.01		7.70		23.89	113.96	1.600.000	182.342.400	8.000	12	5%	218.810.880	200.576.640
37	Via dei Giaggioli, 9 P 1°	488	5	unità imm.re	96.22		7.70		23.89	115.17	1.600.000	184.278.400	8.000	12	5%	221.134.080	202.706.240
38	Via dei Giaggioli, 11 P T. - 1°	488	6	unità imm.re	120.83		4.72	21.96	28.45	147.32	1.600.000	235.712.000	8.000	12	5%	282.854.400	259.283.200
39	Via del Giglio, 50 P T. - 1°	488	7	unità imm.re	105.58		8.37	90.16	29.83	155.55	1.600.000	248.876.800	8.000	12	5%	298.652.160	273.764.480
40	Via del Giglio, 52 P T.	488	8	unità imm.re	80.15		8.78	140.14	20.85	139.97	1.600.000	223.952.000	8.000	12	5%	268.742.400	246.347.200

41	Via del Giglio, 52 P T.	488	9 unità imm.re	82.80	8.78	140.14	20.85	142.62	1.600.000	228.192.000	8.000	12	5%	273.830.400	251.011.200
42	Via del Giglio, 52 P 1°	488	10 unità imm.re	80.17	11.18		21.25	99.63	1.600.000	159.404.800	8.000	12	5%	191.285.760	175.345.280
43	Via del Giglio, 52 P 1°	488	11 unità imm.re	82.69	11.18		21.25	102.15	1.600.000	163.436.800	8.000	12	5%	196.124.160	179.780.480
44	Via del Giglio, 54 P T. - 1°	488	12 unità imm.re	107.34	8.37	90.16	29.83	157.31	1.600.000	251.692.800	8.000	12	5%	302.031.360	276.862.080
45	Via del Giglio, 56 P T. - 1°	488	13 unità imm.re	137.67	8.11	24.12	33.91	170.12	1.600.000	272.188.800	8.000	12	5%	326.626.560	299.407.680
46	Via del Giglio, 58 P T.	488	14 unità imm.re	96.47	8.40	24.89	23.94	123.34	1.600.000	197.345.600	8.000	12	5%	236.814.720	217.080.160
47	Via del Giglio, 58 P T.	488	15 unità imm.re	95.59	8.40	12.60	23.94	118.77	1.600.000	190.038.400	8.000	12	5%	228.046.080	209.042.240
48	Via del Giglio, 58 P 1°	488	16 unità imm.re	97.01	7.70		23.89	115.96	1.600.000	185.542.400	8.000	12	5%	222.650.880	204.096.640
49	Via del Giglio, 58 P 1°	488	17 unità imm.re	95.85	7.70		23.89	114.80	1.600.000	183.686.400	8.000	12	5%	220.423.680	202.055.040
50	Via del Giglio, 60 P T.	488	18 unità imm.re	120.78	4.72	29.00	28.45	149.38	1.600.000	239.011.200	8.000	12	5%	286.813.440	262.912.320
51	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	19 garage	14.21			2.31	15.60	1.100.000	17.155.600	5.000	12	5%	18.715.200	17.936.400
52	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	20 garage	13.84			2.35	15.25	1.100.000	16.775.000	5.000	12	5%	18.300.000	17.537.500
53	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	21 garage	16.88			2.79	18.55	1.100.000	20.409.400	5.000	12	5%	22.264.800	21.337.100
54	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	22 garage	16.89			2.79	18.56	1.100.000	20.420.400	5.000	12	5%	22.276.800	21.348.600
55	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	23 garage	22.66			3.82	24.95	1.100.000	27.447.200	5.000	12	5%	29.942.400	28.694.800
56	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	24 garage	34.50			3.38	36.53	1.100.000	40.180.800	5.000	12	5%	43.833.600	42.007.200
57	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	25 garage	24.23			2.87	24.23	1.100.000	26.653.000	5.000	12	5%	29.076.000	27.864.500
58	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	26 garage	17.43			2.87	19.15	1.100.000	21.067.200	5.000	12	5%	22.982.400	22.024.800
59	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	27 garage	17.76			2.88	19.49	1.100.000	21.436.800	5.000	12	5%	23.385.600	22.411.200
60	Via del Giglio, 62 P Int.	488	28 garage	14.19			2.31	15.58	1.100.000	17.133.600	5.000	12	5%	18.691.200	17.912.400
61	Via del Giglio, 62 P Int.	488	29 garage	13.90			2.35	15.31	1.100.000	16.841.000	5.000	12	5%	18.372.000	17.606.500
62	Via del Giglio, 62 P Int.	488	30 garage	16.91			2.79	18.58	1.100.000	20.442.400	5.000	12	5%	22.300.800	21.371.600
63	Via del Giglio, 62 P Int.	488	31 garage	16.84			2.79	18.51	1.100.000	20.365.400	5.000	12	5%	22.216.800	21.291.100
64	Via del Giglio, 62 P Int.	488	32 garage	22.54			3.82	24.83	1.100.000	27.315.200	5.000	12	5%	29.798.400	28.556.800
65	Via del Giglio, 62 P Int.	488	33 garage	27.74			4.64	30.52	1.100.000	33.576.400	5.000	12	5%	36.628.800	35.102.600
66	Via del Giglio, 62 P Int.	488	34 garage	24.17			2.87	24.17	1.100.000	26.587.000	5.000	12	5%	29.004.000	27.795.500
67	Via del Giglio, 62 P Int.	488	35 garage	17.49			2.88	19.21	1.100.000	21.133.200	5.000	12	5%	23.054.400	22.093.800
68	Via del Giglio, 62 P Int.	488	36 garage	17.53			2.88	19.26	1.100.000	21.183.800	5.000	12	5%	23.109.600	22.146.700
69	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	37 cantina	9.72				9.72	900.000	8.748.000	4.000	12	5%	9.331.200	9.039.600
70	Via dei Giuggioli, 13 P Int.	488	38 cantina	16.36				16.36	900.000	14.724.000	4.000	12	5%	15.705.600	15.214.800
71	Via del Giglio, 62 P Int.	488	39 cantina	13.72				13.72	900.000	12.348.000	4.000	12	5%	13.171.200	12.759.600
72	Via del Giglio, 62 P Int.	488	40 cantina	11.69				11.69	900.000	10.521.000	4.000	12	5%	11.222.400	10.871.700
VALORE TOTALE															
8.563.692.980															

## RIEPILOGO GENERALE

E' stimato un unico bene qui di seguito riportato:

complesso immobiliare ad uso civile abitazione, composto da n° 72 unità immobiliari ad uso garage, civile abitazioni, oltre parti a comune, posto in Via delle Mimose, 26/ 28/ 30/ 32/ 34/ 36/ 38/ 40/ 42/ 46, Piano Seminterrato/ Terra/ Primo/ Sottotetto, Via del Giglio, 5/ 7/ 24/ 26/ 28/ 30/ 32/ 34/ 36/ 38/ 40/ 42/ 44/ 46/ 48/ 50/ 52/ 54/ 56/ 58/ 60/ 62/, Piano Seminterrato/ Terra/ Primo/ Sottotetto, Via dei Giaggioli 48/ 50/ 52/ 54/ 56/ 57/ 58/ 60/ 62 Piano Seminterrato/ Terra/ Primo/ Sottotetto.

VALORE DI STIMA GLOBALE

LIT. 8.563.692.980

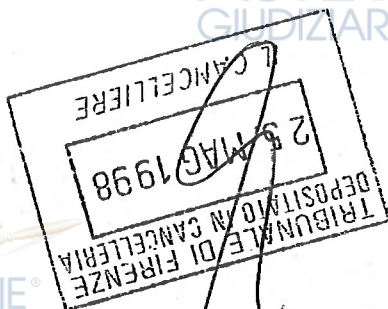
Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

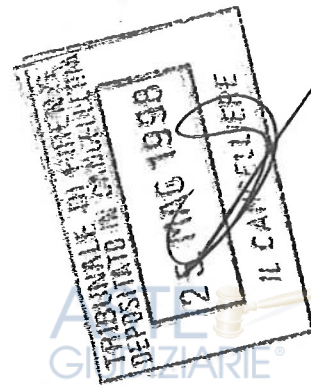
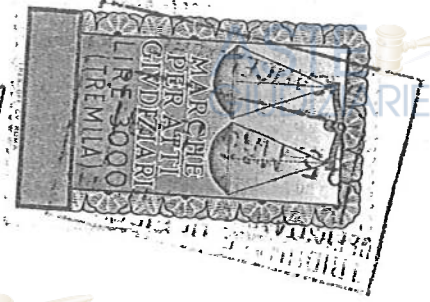
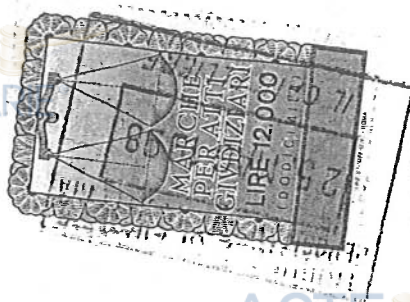
Con osservanza

Firenze 21/05/98

IL C.T.U.

(Arch. Francesco Chirchirillo)





**TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
DI FIRENZE**

**Verbale di Giuramento**

L'anno 1998 (millenovecentonovantotto) e questo di 25 del mese di Maggio in Firenze avanti al Dott. Puligi sottoscritto é personalmente comparso l'Architetto Francesco Chirchirillo, nato a Tripoli (Libia) il 07/11/49, con studio in Firenze, Via Giuseppe di Vittorio, 25, il quale presenta le perizie che precedono relativamente alla stima dei beni di proprietà della S.A.M.A. S.p.a., posti nei Comuni di LASTRA A SIGNA - LOC. MALMANTILE Complesso edilizio costituito da n° 72 unità immobiliari - Via delle Mimose - Via del Giglio - Via dei Giaggioli; PONTASSIEVE - LOC. PIEVECCHIA Azienda Agricola "Pievecchia"; FIRENZE - Via Pisana, 633/635/637/639/641/655; PEJO - RESIDENZA PARCO DELLO STELVIO dichiarando di confermarle e ratificarle in ogni parte e di volerle asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di Legge, il richiedente giura ripetendo la formula:

*"Giuro di aver fedelmente proceduto nelle funzioni commessemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere ai Giudici la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto.

IL C.T.U.

(Arch. Francesco Chirchirillo)

IL GIUDICE DELEGATO

