

**VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI
CASTELFIORENTINO PIAZZA E. DE FILIPPO (AREA "LOTTO 3 – EX BALLI")**



PREMESSA

Nel mese di Novembre 2022 il sottoscritto Ing. Giancarlo Fianchisti è stato incaricato dai Curatori del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] Dott. Paolo Pobega e Dott. Federica Feci di effettuare la stima di tre fondi commerciali posti in Comune di Castelfiorentino, Piazza E De Filippo, piano terreno, distinti dai numeri civici 1, 3 e 4 della detta piazza dalla quale prendono autonomo accesso. Dopo aver acquisito la documentazione edilizia presso il Comune di Castelfiorentino e quella catastale presso l' Agenzia del Territorio, e' stato effettuato il sopralluogo alle tre unita' immobiliari in esame al fine di redigere la presente relazione di stima .

Negozio Piazza E. De Filippo n.c. 1 (proprietà superficiaria)

Trattasi di una unità immobiliare commerciale con accesso indipendente da Piazza E. De Filippo n.c. 1 composto da un locale oltre servizio igienico. Lo stato di manutenzione è "allo stato grezzo" con finiture incomplete o mancanti ed impianti incompleti e non funzionanti; è presente l'infisso metallico esterno.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino il bene è intestato al giusto conto e rappresentato nel foglio di mappa n. 52 dalla particella 619 subalterno 87, categoria C1, classe 5 consistenza mq 65 Rendita Catastale Euro 1.117,87 come meglio risulta dall'allegata visura catastale.

FOTO INTERNE DEL NEGOZIO





Negozio Piazza E. De Filippo n.c. 3 (proprietà superficiaria)

Trattasi di una unità immobiliare commerciale con accesso indipendente da Piazza E. De Filippo n.c. 1 composto da un locale oltre servizio igienico. Lo stato di manutenzione è "allo stato grezzo" con finiture incomplete o mancanti ed impianti incompleti e non funzionanti; è presente l'infisso metallico esterno.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino il bene è intestato al giusto conto e rappresentato nel foglio di mappa n. 52 dalla particella 619 subalterno 88, categoria C1, classe 5 consistenza mq 81, Rendita Catastale Euro 1393,04 come meglio risulta dall'allegata visura catastale.



Negozi Piazza E. De Filippo n.c. 4 (proprietà superficiaria)

Trattasi di una unità immobiliare commerciale con accesso indipendente da Piazza E. De Filippo n.c. 4 composto da un locale oltre servizio igienico. Lo stato di manutenzione è "allo stato grezzo" con finiture incomplete o mancanti ed impianti incompleti e non funzionanti; è presente l'infisso metallico esterno.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino il bene è intestato al giusto conto e rappresentato nel foglio di mappa n. 52 dalla particella 619 subalterno 89, categoria C1, classe 5 consistenza mq 65, Rendita Catastale Euro 1.117,87 come meglio risulta dall'allegata visura catastale.



CENNI URBANISTICI

Il Fabbricato, di cui le unita' immobiliari in esame costituiscono porzioni, e' stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2002/575 del 14.07.2004 , successiva variante in corso d' opera rilasciata con Permesso a Costruire n 2005/411/2 del 16.05.2006.

In data 18.11.2006 protocollo generale 2006/14365 e' stata depositata variante finale pratica n. 2006/571.

Gli immobili risultano conformi al progetto concessionato.

E' stata verificata la conformita' degli immobili a quanto rappresentato nel N.C.E.U della Prov. di Firenze .

Non risulta sia stata rilasciata l'abitabilita' dei locali in quanto ancora privi di impianti.

CRITERI DI STIMA

La stima ha lo scopo di valutare il più probabile valore di mercato. alla data odierna, della proprieta' superficiaria dei tre fondi commerciali in premessa indicati. Nel caso specifico non è risultato applicabile il criterio di stima del prezzo di mercato basato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili di prezzo noto e certo (MCA) in quanto nella zona in questione non sono reperibili dati attendibili e numericamente utili in tal senso data la scarsità di transazioni di unita' immobiliari allo stato "grezzo" quali quelle in esame. Si è pertanto utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo con l'utilizzo dei prezzi base di mercato come desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativa al Comune di Castelfiorentino anno 2022 1° semestre (pubblicazione disponibile più aggiornata) che individuano un prezzo a mq lordo compreso tra 700,00 e 1400,00 Euro per immobili in normale stato di conservazione. Tenuto in considerazione che le unita' immobiliari godono del **solo diritto in proprieta' superficiaria**, in quanto **il terreno e' tutt' oggi di proprieta' comunale**, che lo stato attuale delle unita' immobiliari e' **"al grezzo"** senza pavimenti ed impianti completati o funzionanti ma dotate degli infissi esterni, che la zona in cui e' collocato il fabbricato si trova ai margini del centro cittadino in un' area a prevalente destinazione residenziale e non commerciale, si ritiene congruo utilizzare **un prezzo unitario a mq di superficie lorda pari a Euro 600,00** minore del minimo dei

valori OMI ma che tiene conto dello stato dei beni (da ultimare) e delle peculiarità sopra descritte.

Pertanto il valore di mercato dei beni in esame è stato così individuato:

Unità immobiliare Piazza E. De Filippo n.c. 1

Foglio 52 particella 619 sub 87

Superficie lorda circa mq 70,00 x Euro/mq 600,00 = **Euro 42.000,00**

Unità immobiliare Piazza E. De Filippo n.c. 3

Foglio 52 particella 619 sub 88

Superficie lorda circa mq 87,00 x Euro/mq 600,00 = **Euro 52.200,00**

Unità immobiliare Piazza E. De Filippo n.c. 4

Foglio 52 particella 619 sub 89

Superficie lorda circa mq 87,00 x Euro/mq 600,00 = **Euro 52.200,00**

Firenze 20 Marzo 2023

Ing. Giancarlo Fianchisti



Allegati:

Planimetrie catastali e visure catastali

Titoli abilitativi

Visura attuale per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al **14/10/2022**

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CASTELFIORENTINO (C101) provincia FIRENZE



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di CASTELFIORENTINO (C101) (FI)
• Foglio 52 Particella 619 Subalterno 87

COSTITUZIONE del 21/11/2006 Pratica n. FI0255703
in atti dal 21/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2956.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CASTELFIORENTINO (C101) (FI)
Foglio 52 Particella 619

> Indirizzo

PIAZZA EDOARDO DE FILIPPO n. 1 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009
Pratica n. FI0414483 in atti dal 15/12/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38712.1/2009)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 1.117,87
Categoria C/1^a, Classe 5, Consistenza 65 m²

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009
Pratica n. FI0414483 in atti dal 15/12/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38712.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 69 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/11/2006, prot. n. FI0255703



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTELFIORENTINO (C101) (FI)**
• Foglio **52** Particella **619** Subalterno **88**

COSTITUZIONE del 21/11/2006 Pratica n. FI0255703
in atti dal 21/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2956.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTELFIORENTINO (C101) (FI)**
Foglio **52** Particella **619**

> **Indirizzo**

PIAZZA EDOARDO DE FILIPPO n. 3 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009
Pratica n. FI0414484 in atti dal 15/12/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38713.1/2009)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.393,04**
Categoria **C/1^a**, Classe **5**, Consistenza **81 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009
Pratica n. FI0414484 in atti dal 15/12/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38713.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 86 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/11/2006, prot. n. FI0255703



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTELFIORENTINO (C101) (FI)**
• Foglio **52** Particella **619** Subalterno **89**

COSTITUZIONE del 21/11/2006 Pratica n. FI0255703
in atti dal 21/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2956.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTELFIORENTINO (C101) (FI)**
Foglio **52** Particella **619**

> **Indirizzo**

PIAZZA EDOARDO DE FILIPPO n. 4 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009
Pratica n. FI0414485 in atti dal 15/12/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38714.1/2009)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.117,87**
Categoria **C/1^a**, Classe **5**, Consistenza **65 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009
Pratica n. FI0414485 in atti dal 15/12/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38714.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **80 m²**

VARIAZIONE del 06/05/2016 Pratica n. FI0064748 in
atti dal 06/05/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 19155.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/11/2006, prot. n. FI0255703

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI
E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.FI0255703/2006

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 2**

> **1. COMUNE DI CASTELFIORENTINO-
(CF 00441780483)**

Sede in CASTELFIORENTINO (FI)
Diritto di: Proprietà per l'area prop. per 100/100
(concedente) (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 21/11/2006 Pratica n.
FI0255703 in atti dal 21/11/2006 COSTITUZIONE (n.
2956.1/2006)

Sede in FIRENZE (FI)
Diritto di: Proprietà superficaria per 1/1 (deriva
dall'atto 2)

2. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA)
del 26/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
FIRENZE - II Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 390
registrato in data - SENTENZA TRASLATIVA
Trascrizione n. 4369.1/2022 Reparto PI di VOLTERRA
in atti dal 24/06/2022

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CASTELFIORENTINO (C101)

Numero immobili: 3 Rendita: **euro 3.628,78** Superficie: **211 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 3 Rendita: **euro 3.628,78** Superficie: **211 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0255703 del 21/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfiorentino

P.zza Eduardo Dem Filippo

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 52

Particella: 619

Subalterno: 87

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO

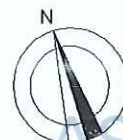


Piazza Eduardo De Filippo



Ultima planimetria in atti

ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. F10255703 del 21/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfiorentino

P.zza Eduardo Dem Filippo

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 52

Particella: 619

Subalterno: 88

Completata da:

Albo:

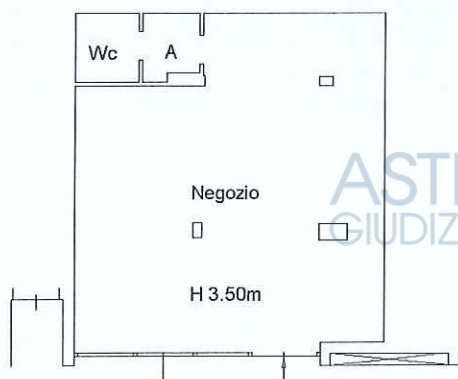
Pr

N

Scheda n. 1

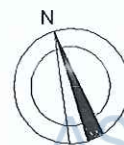
Scala 1:200

PIANO TERRENO



Piazza Eduardo De Filippo

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2023 - n. T195759 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Firenze	Dichiarazione protocollo n. FI0255703 del 21/11/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfiorentino	
	P.zza Eduardo Dem Filippo	civ. 1
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		[redacted]
Foglio: 52		Iscritto all'albo:
Particella: 619		[redacted]
Subalterno: 89		Prov. [redacted] N. [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO



Piazza Eduardo De Filippo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2023 - Comune di CASTELFIORENTINO(C101) - < Foglio 52 - Particella 619 - Subalterno 89 >
PIAZZA EDOARDO DE FILIPPO n. 4 Piano T

Ultima planimetria in atti

27/1/2006

Sig. SINDACO del COMUNE di
CASTELFIORENTINO

AU ____ / ____
Prat. Edilizia N. CO ____ / ____
SEZ. EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: variante in corso d'opera di cui all'art. 39-83

della L.R. 52/1999. 1/2005 comma 12

Attest. Di Conformità n. 2002/575 del 14.07.2004

per lavori di 2005/4112 del 16.05.2006

COSTRUZIONE DI N°39 ALLOGGI NEL PEEP

ex FORNACE BALLI - LOTTO 3 -

destinazione d'uso RESIDENZA e NEGOZI

ubicazione - via P. NERUDA

identificativi catastali - foglio n. ____

particell ____ n. ____

il sottoscritto

nat ____ a ____

il ____

residente in ____

C.A.P. ____

via ____

n. 53

avente titolo in qualità di ASSEGNATARIO DEL PEEP

ex FORNACE BALLI

C. Fiscale o Partita I.V.A. ____

come risulta dai documenti allegati, ai sensi dell'art. 1 della
L. 28/1/1977, n. 10 e art. 3 della L.R. 14/10/1999, n. 52;

presenta

ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/2005, il
progetto dell'opera con la rappresentazione della variante in
corso d'opera, apportata rispetto al progetto originario.

FIRATO, li 18.11.2006

IL TITOLARE DELL'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

(Firma)

Spazio riservato all'ufficio protocollo

COMUNE DI CASTELFIORENTINO
PROTOCOLLO GENERALE

18 NOV. 2006

14365

N. ____

CATEG. 10 CL. 12 FASC. 03

VERIFICA
UFFICIO TECNICO COMUNALE

L'istanza risulta completa e pertanto può
essere accettata.

Castelfiorentino, li

Il funzionario abilitato
(firma)

COPIA PER IL TITOLARE
DELL' ATTESTAZIONE DI
CONFORMITA'

AVVERTENZE

Il Bollettino deve essere compilato in ogni sua parte (con inchiostro nero o blu) e non deve recare abrasioni, correzioni o cancellature. La causale obbligatoria per i versamenti a favore delle Pubbliche Amministrazioni. Le informazioni richieste vanno riportate in modo identico in ciascuna delle parti di cui si compone il bollettino.

FE

iscritto all'albo
il n° _____ con
_____ n° _____ avente

conforme allo strumento
tirato con quelli adottati,
i utili e non modifica la
tà immobiliari, nonché il
e 1497/1939 e successive
modificazioni ed integrazioni.
La variante non riguarda interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della L.
457/1978.

CC. NN. CIVILITÀ
Art. 39, L.R. 52/1999)

18.11.2006

Il sottoscritto tecnico progettista,

dichiara

che la presente variante con il relativo progetto allegato, è stata progettata nel
rispetto delle norme di cui alla legge 9/1/1989, n. 13 come modificata dalla legge
27/2/1989, n. 62 e nel rispetto del D.M. 14/6/1989, n. 13644.

18.11.2006

Trattasi di Concessione Edilizia per la quale, ai fini del calcolo dei contributi previsti dalla
legge 28 gennaio 1977, n. 10, è stata presentata una perizia giurata, in cui sono stati descritti i
lavori da eseguire in base ad un computo metrico estimativo.
Pertanto, per la liquidazione finale del contributo, la variante in oggetto:

☐ Necessità di nuova perizia, che si allega alla presente, poiché in corso d'opera sono state
apportate variazioni dei materiali o delle quantità e quindi, variazioni di costo.

☒ Non necessità di nuova perizia, poiché le opere eseguite coincidono con quelle
inizialmente dichiarate.

18.11.2006

Notizie relative alle
varianti all'Attestazione di
Conformità

2 DATI RELATIVI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE (art. 31 L. 1150/1942 e art. 6 L. 47/85)

Direttore dei lavori	Signor _____ iscritto all'albo de _____ al n° _____ con studio in _____ Via _____ n° _____ avente il numero _____ (timbro e firma)
Impresa esecutrice	_____ con sede in _____ avente il numero di codice fiscale / P.Iva _____ (timbro e firma)
Lavori in economia	Il titolare della Attestaz. Di Conformità _____ (firma)

3 ELENCO DEI DOCUMENTI E DEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI IN DUE COPIE

SERIE D: Relazioni	☒ D1 ¹⁰	Relazione generale sul progetto
	☐ E1	Planimetria generale
	☒ E2	Piante
	☐ E3	Sezioni
	☒ E4	Prospetti
	☐ E5	Particolari in quanto necessari
	☒ F2	Piante
	☐ F3	Sezioni
	☒ F4	Prospetti
SERIE E: Progetto		
SERIE F: Lettura grafica in sovrapposizione		
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 60,00 € 80,44	quitanza n. _____ del _____ / _____

(1) cfr. norme tecniche per la presentazione dei progetti.

Gli elaborati sono stati redatti secondo le modalità contenute nelle norme tecniche per la presentazione dei progetti, approvate con
delibera del Consiglio Comunale n. 312 del 23 ottobre 1989 e approvazione delibera della Giunta Regionale Toscana n. 804 del 28
gennaio 1991.

18.11.2006

IL TITOLARE DELL'ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ
(Firma)



Comune di Castelfiorentino
Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo, n. 1 - Tel. 0571 6861 - Fax 0571 686375
C.F. e P.I. 00441780483

Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica e Casa

Prot. n. 2006/14365

Li 18/11/2006

[REDACTED]

e, p.c.

[REDACTED]

Con la presente si comunica che in data 18/11/2006 è stata assunta al numero di Protocollo generale 2006/14365 la richiesta inerente i lavori di:
Variante finale alla Concessione edilizia n. 2002/575 del 14.07.2004 e successiva variante per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed attività commerciali - Lotto n. 3 , in Via Pablo Neruda.

La predetta istanza, registrata al n. **2006/571** nell'Archivio dell'Ufficio Urbanistica, è stata assegnata per la debita istruttoria al Tecnico Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Casa [REDACTED]

Il suddetto numero di istanza è da citare in ogni comunicazione inerente la pratica medesima.

Responsabile del procedimento amministrativo è il [REDACTED]
Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Casa.

IL TECNICO RESPONSABILE
DELL'UFFICIO URBANISTICA E CASA
[REDACTED]

N.B.: L'Ufficio Urbanistica osserva il seguente orario di apertura al Pubblico:

- MARTEDI e GIOVEDI dalle ore 17,00 alle ore 19,00;
- MERCOLEDI e VENERDI dalle ore 10,30 alle ore 13,00.

COMUNE DI CASTELFIORENTINO

AREA EX FORNACE BALLI
SETTORE 3 DEL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE (L. 167/62)

LOTTO N.3 REALIZZAZIONE DI N. 39 ALLOGGI

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 83
COMMA 12 DELLA L.R. 1/2005 (VARIANTE FINALE)

committente :

UNICA S.c.a.r.l.

50121 FIRENZE

V.le A. Gramsci, 53 tel. 055/2345472

progettisti :

[REDACTED]
[REDACTED]

architetto

ingegnere

collaboratori :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ELABORATO: STATO REALIZZATO

DATA:

NOVEMBRE 2006

TAV. N°

5

PIANTA GARAGE Q= +66.10

SCALA

1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Opere di Urbanizzazione primaria
di cui alla variante in corso d'opera
Permesso di Costruire n° 2006/144/2 bis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

