

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Firenze
Sezione V Civile
Collegio Fallimentare
Giudice: Dr.ssa Rosa Selvarolo
Proc. R.G. 57/2018
Curatore: Dr.ssa Elisa Ciari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA IMMOBILIARE

Perito stimatore: arch. Giovanni Tirinnanzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. arch. Giovanni Tirinnanzi
Via Vecchia Fiesolana 11
50014 Fiesole (FI)
tel. 33562357223
giovanni.tirinnanzi@alice.it
giovanni.tirinnanzi@pec.architettifirenze.it

Firenze, 14.09.2018
Ordine Architetti Firenze n. 3968
Albo CTU Tribunale di Firenze n. 6259
Albo Periti Tribunale di Firenze n. 394
cf TRNGNN62H24D612D
p.i. 04283130484

Tribunale di Firenze
Sezione V Civile
Collegio Fallimentare
Giudice: Dr.ssa Rosa Selvarolo

Proc. R.G. 57/2018

Curatore: Dr.ssa Elisa Ciari

Perito stimatore: arch. Giovanni Tirinnanzi

Premessa

In seguito all'incarico di perito stimatore affidatomi dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo nell'ambito della procedura fallimentare in oggetto, della quale il Curatore è la dr.ssa Elisa Ciari, presento la relazione che segue.

I beni immobili dei quali sono stato incaricato di stimarne il valore sono i seguenti:

- 1) unità immobiliare adibita ad autocarrozzeria posta nel Comune di Signa, Via Giovanni Amendola 40, piano T-1
- 2) unità immobiliare destinata a laboratorio posta nel Comune di Signa, Via Dei Colli 141 (ex 53), piano T
- 3) unità per civile abitazione posta nel Comune di Signa, Via dei Colli 141 (ex snc), piano T-1-2
- 4) appezzamento di terreno posto nel Comune di Signa, Strada Comunale Delle Bertesche snc
- 5) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 24 (ex 28), piano T-1

6) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 22/A (ex 24), piano T-1

Dopo gli opportuni contatti preliminari con il Curatore Fallimentare, ho provveduto a reperire le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, le visure catastali e le relative planimetrie presso l'Agenzia del Territorio, e le visure urbanistiche presso i competenti uffici comunali di Signa e Lastra A Signa.

Quindi, ho effettuato i sopralluoghi necessari presso tutti gli immobili, verificandone le consistenza e le altre caratteristiche utili alla stima ed estraendo rappresentazione fotografica.

Descrizione e stima degli immobili

1) immobile adibito ad autocarrozzeria posto nel Comune di Signa, Via Giovanni Amendola 40, piano T-1

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Signa al Foglio 5 dalla part 271 e dal sub 501, con cat D/1, rendita € 1.838,59, Via Giovanni Amendola nc 40, piano T-1.

E' intestato a:
, con sede in

Signa per atto di compravendita rogato dal Notaio Fedele Caramia del 17.03.1999 in Lastra A Signa, rep. n. 79938.

Come da visura storica per immobile (**all. 1**)

Elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile (**all. 2**):

1. Trascrizione del 11.03.1997 – registro particolare 4577 - registro generale 6748 - Pubblico Ufficiale Fasulo Maria Teresa - repertorio 19577 del 06.03.1997

Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

2. Trascrizione del 12.04.1999 – registro particolare 6555 – registro generale 11021 – Pubblico Ufficiale Dr. Fedele Caramia - repertorio 79938/17793 del 17.03.1999

Atto tra vivi – compravendita

3. Iscrizione del 14.07.1999 - registro particolare 6809 - registro generale 24948 – Pubblico
Ufficiale Dr. Fedele Caramia - repertorio 81316/18269 del 06.07.1999
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

4. Trascrizione del 21.06.2013 – registro particolare 12235- registro generale 16870 – Pubblico
Ufficiale Procura Della Repubblica - repertorio 16180/2011 del 10.04.2013
Atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro preventivo

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n.12540 del 27.06.2013
2. Annotazione n. 2736 del 17.05.2016 (revoca sequestro preventivo)

5. Rettifica a Trascrizione del 27.06.2013 – registro particolare 12540 - registro generale 17332 -
Pubblico Ufficiale Procura Della Repubblica - repertorio 16180/2011 del 10.04.2013

Atto esecutivo o cautelare (sequestro preventivo art. 321 cpp)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12235 del 2013

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2737 de 17.05.2016 (Revoca a sequestro preventivo)

L'azienda ed i beni facenti parte di essa, compreso l'immobile, sono attualmente concessi in
locazione con contratto di affitto di azienda rep. n. 46116 - racc. n.18691 del 16.02.2017 alla
[REDACTED], a partire dalla data del 20
febbraio 2017.

Tale contratto avrà durata fino al giorno 28 febbraio 2022. Alla scadenza il contratto si intenderà
automaticamente rinnovato per uguale periodo di cinque anni salvo disdetta scritta da inviarsi entro
dodici mesi dalla scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Nel contratto le parti convengono espressamente che qualora la locatrice dovesse essere
assoggettata a procedura di fallimento dopo il trasferimento del possesso dell'azienda, il Curatore
avrà la facoltà espressa di recedere dal presente contratto mediante comunicazione scritta da inviarsi
alla conduttrice entro i sei mesi successivi alla pubblicazione della sentenza dichiarativa del
fallimento.

Dalle visure urbanistiche effettuate emerge la presenza di attestazione di conformità in sanatoria n. 25 del 29.04.2011, per opere eseguite in difformità rispetto alla DIA n. 2004/0442 consistenti in realizzazione di volumi tecnici ed opere esterne (frangisole).

L'ultimo stato legittimato corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Si rilevano alcune difformità tra la planimetria catastale in atti, presentata in data 26.11.1996 al n. B00741.1/1996 (**all. 3**), e lo stato attuale dei luoghi.

L'unità immobiliare occupa la porzione di un fabbricato di più ampie dimensioni, con tipologia a capannone industriale, ed è quella posta sulla destra guardando da Via Amendola. E' utilizzata per attività di autocarrozzeria.

La struttura dell'edificio è in pilastri e travi in cemento armato con copertura piana realizzata in elementi in c.a.p. Le tamponature sono in muratura.

Vi è un accesso carrabile da Via Amendola, che conduce ad un ampio piazzale antistante al fabbricato per parcheggio auto. Il piano terreno è utilizzato come spazio lavoro per la maggior parte della superficie. A lato vi sono locali adibiti a spogliatoi, servizi igienici e mensa.

Tramite una scala si accede al piano superiore che occupa solo una porzione dell'intera superficie coperta, dove sono ubicati due locali uffici con un servizio igienico.

Tramite altra scala si accede ad un locale adibito a deposito al piano superiore, che si affaccia sul doppio volume.

In allegato si produce la nota di trascrizione dell'atto di provenienza citato (**all. 4**).

Le condizioni di conservazione sono medio-buone (**all. 5**).

L'edificio è situato ai margini dell'edificato di Signa, in posizione facilmente raggiungibile ed accessibile, vista l'assenza di traffico e gli spazi di manovra e parcheggio piuttosto ampi. Le dotazioni di servizi ed accessori sono di livello buono.

Dai riscontri metrici ottenuti in seguito al sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 770 oltre a circa mq 820 di piazzale di pertinenza esclusiva.

Considerando tutti i fattori che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, quali l'ubicazione, le condizioni di conservazione, le dotazioni ed altro, considerando i prezzi di mercato per immobili di caratteristiche simili ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in oggetto, ritengo di attribuire all'immobile un valore di mercato all'attualità di € **650.000,00 (euro seicentocinquantamila/00)**, considerando l'immobile libero, vista l'espressa clausola prevista nel contratto di locazione.

Considerando invece l'immobile locato, ritengo equa una riduzione del 15% del valore di mercato.

2) immobile destinato a laboratorio posto nel Comune di Signa, Via Dei Colli 141 (ex 53), piano T

Trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio (C/3).

L'unità è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Signa al Foglio 5, part 4, sub 10, cat C/3, cl 2, cons. 240 mq, sup. catastale 276 mq, rendita € 1.251,89, Via Dei Colli 53 (vecchia numerazione, adesso nc 141), piano T.

E' intestata a:.

-F proprietario per la
quota di 1/5 in regime di comunione dei beni
-, proprietario per la

quota di 2/5.

, proprietario per la
quota di 1/5.

proprietaria per la
quota di 1/5 in regime di comunione dei beni.

Bene pervenuto per atto di compravendita del 30.06.1981 rogato in Firenze dal Notaio Gargani, rep. n. 23522, registrato a Firenze al n. 6792 in data 20.08.1981.

Come da visura storica per immobile (**all. 6**).

Elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile (**all. 7**):

1. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione

2. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo

L'immobile del quale l'unità è porzione è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Si tratta di immobile di costruzione remota.

Dalle ricerche e visure urbanistiche effettuate si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n. 373/81 del 21.11.1981 (pratica n. 3542/81) per varianti interne ed esterne a fabbricato e successive varianti prot. n. 1093/19 del 22.01.1982, prot. n. 5249 del 27.04.1983.

-Concessione Edilizia n. 583/1984 del 15.12.1984 per ristrutturazione e relative varianti prot. n. 7939 del 20.05.1986 e prot. n. 20488 del 11.12.1987

Rispetto allo stato legittimato si riscontrano alcune lievi difformità nelle chiusure ed aperture interne.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 30.06.1981 al prot. n. 20706/81 (all. 8) e non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per difformità nella distribuzione interna dell'unità, che comunque non incidono sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare.

L'unità si sviluppa sulla porzione di piano terra posta sulla sinistra della costruzione guardando da Via Dei Colli.

Si accede al laboratorio da resede antistante ed anche da porta interna al fabbricato, entrando prima nell'androne di ingresso che conduce al vano scala che porta al piano superiore. Sostanzialmente l'unità in oggetto è composta da due grandi spazi comunicanti, da un vano uso deposito- ufficio e da un servizio igienico.

In allegato la nota di trascrizione dell'atto di provenienza citato (all. 9).

Le condizioni di conservazione sono scadenti (all. 10).

Attualmente l'immobile appare utilizzato come locale rimessaggio.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e dei riscontri metrici ottenuti, si rileva che l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 270.

Considerando tutte le variabili che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, i prezzi degli immobili con caratteristiche simili ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in oggetto ritengo di attribuire un valore di mercato all'attualità di € 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00) all'unità immobiliare in oggetto.

3) unità per civile abitazione posta nel Comune di Signa, Via dei Colli 141 (ex snc), piano T-1

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione posta su tre livelli: piano terra, piano primo e piano mansarda.

L'unità è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Signa al Foglio 5, part 4, sub 9, cat A/2, cl 3, cons. 12 vani, sup. catastale totale 333 mq, rendita € 867,65, Via Dei Colli snc.

E' intestata a:

- proprietario per la quota di 1/5 in regime di comunione dei beni
- , proprietario per la quota di 2/5.
- , proprietario per la quota di 1/5.
- proprietaria per la quota di 1/5 in regime di comunione dei beni.

Bene pervenuto per atto di compravendita del 30.06.1981 rogato in Firenze dal Notaio Gargani, rep. n. 23522, registrato a Firenze al n. 6792 in data 20.08.1981.

Come da visura storica per immobile (**all. 11**).

Elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile (**all. 12**):

1. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione

2. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo

In allegato la nota di trascrizione dell'atto di provenienza citato (**all. 8, già cit.**).

Si accede all'unità immobiliare da resede antistante in un vano ingresso al piano terra, da cui mediante scala si raggiunge il piano superiore.

In sostanza al piano superiore sono individuati di fatto due appartamenti fisicamente separati, anche se ricompresi in un'unica unità immobiliare catastale. L'appartamento sulla sinistra guardando da Via Dei Colli è composto da cucina, sala, soggiorno, due camere, due servizi igienici al piano primo, oltre a vano mansarda con un piccolo ripostiglio e terrazza a tasca raggiungibili da scala interna.

L'appartamento posto sulla destra guardando da Via Dei Colli è composto da cucina, ampio soggiorno, due camere, due servizi igienici al piano primo, oltre a vano mansarda con piccolo ripostiglio e terrazza a tasca raggiungibili da scala interna.

L'immobile del quale l'unità è porzione è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Si tratta di immobile di costruzione remota.

Dalle ricerche e visure urbanistiche effettuate si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n. 373/81 del 21.11.1981 (pratica n. 3542/81) per varianti interne ed esterne a fabbricato e successive varianti prot. n. 1093/19 del 22.01.1982, prot. n. 5249 del 27.04.1983.

-Concessione Edilizia n. 583/1984 del 15.12.1984 per ristrutturazione e successive varianti prot. n. 7939 del 20.05.1986 e prot. n. 20488 del 11.12.1987.

Si rileva che rispetto all'ultimo stato legittimato ci sono due lievi difformità al piano mansarda per la presenza di due piccoli ripostigli.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 30.06.1981 al prot. n. 20705/81 (**all. 13**) e non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per difformità nella distribuzione interna dell'unità. Inoltre non è rappresentato il piano mansarda.

Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono medio-buone (**all. 14**). Il contesto circostante all'immobile è di qualità scadente.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e dei riscontri metrici ottenuti, si rileva che l'unità immobiliare sviluppa complessivamente una superficie lorda ragguagliata di circa mq 390.

Considerando tutte le variabili che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, i prezzi degli immobili con caratteristiche simili ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in oggetto ritengo di attribuire un valore di mercato all'attualità di **€ 780.000,00 (euro settecentottantamila/00)** all'unità immobiliare in oggetto.

4) Appezamento di terreno posto nel Comune di Signa, Strada Comunale Delle Bertesche snc

Il terreno in oggetto è individuato al Catasto Terreni del Comune di Signa al Foglio 6, part 91, qualità seminativo arborato, cl 3, sup. 0,175 ettari, reddito dominicale € 6,20, reddito agrario € 3,16.

E' intestato a:

-, proprietario per la
quota di 1/3.

-, proprietario per la
quota di 1/3.

- proprietario per la
quota di 1/3.

Per atto di compravendita rogato dal Notaio Sandrucci in Firenze in data 28.07.1992, rep. n. 126790, registrato a Firenze in data 31.07.1992 al n. 5388.

Bene pervenuto per atto di compravendita rogato in Firenze dal Notaio Sandrucci in data 28.07.1992, rep. n. 126790, registrato a Firenze in data 31.07.1992 al n. 5388.

Come da visura storica per immobile (**all. 15**).

Elenco sintetico delle formalità presenti sul bene immobile (**all. 16**):

1. Iscrizione del 15/09/2015 – registro particolare 5061 – registro generale 34915 – Pubblico

Ufficiale Equitalia Centro Spa – repertorio 1445/4115 del 10.09.2015 – Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art 77 del DPR n. 602/1973)

2. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione

3. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo.

E' allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Signa (**all. 17**), attestante che il terreno in oggetto è classificato come segue dagli strumenti urbanistici vigenti:

-P.lla n. 91 porz.:

Sub- sistema territoriale della piana di San Mauro – UTOE della Monaca – art. 19-22-23 NTA P.S.

Zone "E" agricola – art. 45 NTA del R.U.C.

Fascia di rispetto stradale art. 68 NTA del R.U.C.

-P.lla n. 91 res.:

Sub-sistema territoriale della piana di San Mauro- UTOE delle Bertesche – art 19-22-23 NTA P.S.

Zone "E" agricola – art 45 NTA del R.U.C.

Il terreno in oggetto è situato lungo la strada Comunale Delle Bertesche, dalla quale vi si accede. Sono presenti alcune piccole baracche costruite con materiali precari, facilmente rimovibili (all. 18).

Vista la difficoltà di reperire sul mercato terreni simili in vendita, date le modeste dimensioni, prendendo come riferimento i valori medi dell'osservatorio del mercato immobiliare e considerando anche l'eventuale appetibilità del fondo, considerata la posizione facilmente accessibile ed in continuità con altri terreni coltivati, il prezzo di mercato all'attualità è stimabile nella cifra di € **5.000,00 (euro cinquemila/00)**.

5) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 24 (ex 28), piano T-1.

L'unità immobiliare per civile abitazione è situata al piano primo di un edificio, che accoglie anche l'unità immobiliare di cui al successivo punto 6), ed è composta da tre vani utili, oltre accessori diretti (disimpegno, servizio igienico, veranda) ed accessori indiretti situati al piano terra (due locali cantina tra loro comunicanti con unico ingresso).

L'unità è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra A Signa al Foglio di mappa 16, part 218, sub 1, cat A/3, cl 3, cons. vani 5, superficie catastale totale mq 81, rendita € 322,79, Via Poggio Vittorio 28 (attualmente nc 24), piano T-1.

E' intestata a:

proprietaria

per la quota di 1/6.

proprietario per la
quota di 1/6.

-, proprietario per la
quota di 1/6.

-, proprietario per la
quota di 1/6.

-, proprietaria per la
quota di 2/6.

Bene pervenuto per denuncia di successione del 29.06.2007, registrata a Firenze in data 30.06.2008 al vol. 108, n. 45.

Come da visura storica per immobile (**all. 19**).

In realtà i proprietari riferiscono che Nicastro Rosina è deceduta nell'anno 2013 e non è stata presentata la dichiarazione di successione.

Elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile (**all. 20**):

1. Trascrizione del 19/08/2009 – registro particolare 24721 – registro generale 34915 – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro - repertorio 45/108 del 30.06.2008 – Atto per Causa Morte – Certificato di Denunciata Successione

2. Iscrizione del 15/09/2015 – registro particolare 5061 – registro generale 34915 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa – repertorio 1445/4115 del 10/09/2015 – Ipoteca Legale derivante da Ruolo (art. 77 Dpr n. 502/1973)

3. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione

4. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo.

E' un appartamento indipendente, con accesso da scala esterna direttamente dalla Via Poggio Vittorio.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di conservazione medie. I pavimenti sono in graniglia. I vetri singoli. E' dotata di impianto di riscaldamento autonomo. Sono stati fatti alcuni interventi di manutenzione qualche anno fa. L'impiantistica è datata.

Si accede ai locali cantina da porta esterna direttamente dalla Via Poggio Vittorio, in prossimità della scala di accesso all'appartamento.

Le cantine sono in stato di conservazione molto scadente.

Si ravvisa anche la necessità di interventi di consolidamento del solaio in longarine e voltine di copertura di una cantina (**all. 21**).

La struttura è in muratura tradizionale, con tetto a falde.

L'edificio di cui l'unità è porzione è di costruzione datata, assai antecedente al 1 settembre 1967.

Dalle ricerche urbanistiche presso gli uffici comunali non è stato reperito alcun titolo edilizio.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 27/06/2008 al n. FI0310841 (**all. 22**) e corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'immobile è posto all'estremità dell'abitato di Lastra A Signa, in zona collinare, in un contesto piuttosto gradevole anche se non prossimo ai servizi.

In seguito al sopralluogo effettuato ed ai riscontri metrici ottenuti, l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq 75.

Considerando tutte le variabili che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, i prezzi degli immobili con caratteristiche simili ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in oggetto ritengo di attribuire un valore di mercato all'attualità di **€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)** all'unità immobiliare.

6) unità per civile abitazione posta nel comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 22/A (ex 24), piano T-1.

L'unità immobiliare per civile abitazione si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) ed è composta da quattro vani utili, oltre ai vani accessori, un balcone ed un resede con un piccolo ripostiglio esterno..

E' individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra A Signa al Foglio di mappa 16, part 218, sub 502, cat A/3, cl 3, sup. catastale totale mq 121, rendita € 451,90, Via Poggio Vittorio 24 (attualmente 22/A), piano T-1.

E 'intestata a:

-, proprietaria

per la quota di 1/6.

-, proprietario per la quota di 1/6.

-, proprietario per la quota di 1/6.

proprietario per la
quota di 1/6.

-, proprietaria per la
quota di 2/6.

Bene pervenuto per denuncia di successione del 29.06.2007, registrata a Firenze in data 30.06.2008
al vol. 108, n. 45.

Come da visura storica per immobile (**all. 23**).

In realtà i proprietari riferiscono che Nicastro Rosina è deceduta nell'anno 2013 e non è stata
presentata la dichiarazione di successione.

Elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile (**all. 24**):

1. Trascrizione del 19/08/2009 – registro particolare 24721 – registro generale 34915 – Pubblico
Ufficiale Ufficio del Registro .- repertorio 45/108 del 30.06.2008 – Atto per Causa Morte –
Certificato di Denunciata Successione

2. Iscrizione del 15/09/2015 – registro particolare 5061 – registro generale 34915 – Pubblico
Ufficiale Equitalia Centro Spa – repertorio 1445/4115 del 10/09/2015 – Ipoteca Legale derivante da
Ruolo (art. 77 Dpr n. 502/1973)

3. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale
Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione

4. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico
Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca
Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso
di Addebito Esecutivo.

Si tratta di appartamento indipendente. Si accede dal resede esterno tramite cancello pedonale e
cancello carrabile. Nel resede è presente una costruzione prefabbricata in legno appoggiata sul
terreno e facilmente rimovibile.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, gli infissi sono con vetri doppi, le condizioni
di conservazione sono in generale medio-buone (**all. 25**).

L'immobile di cui l'unità è porzione è di costruzione datata, assai antecedente al 1 settembre 1967.

Dalle ricerche urbanistiche presso gli uffici comunali non è stato reperito alcun titolo edilizio.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 27/06/2008 al n. FI0310482 (**all. 26**).

Rispetto allo stato attuale si riscontrano alcune lievi difformità (altezza dichiarata di m. 2.70 inferiore all'altezza rilevata di m. 3.10, porta del bagno al piano primo leggermente spostata, scalini della scala interna in numero inferiore), che comunque non incidono sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare.

In seguito al sopralluogo effettuato ed ai riscontri metrici ottenuti, si ricava che l'unità immobiliare sviluppa un superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq 105 e mq 170 di resede esclusivo.

Considerando tutte le variabili che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, i prezzi degli immobili con caratteristiche simili ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in oggetto ritengo di attribuire un valore di mercato all'attualità di **€ 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00)** all'unità immobiliare.

Riepilogo

I beni immobili oggetto della stima che precede sono:

1) unità immobiliare adibita ad autocarrozzeria posta nel Comune di Signa, Via Giovanni Amendola 40, piano T-1

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di **€ 650.000.**

2) unità immobiliare destinata a laboratorio posta nel Comune di Signa, Via Dei Colli 141 (ex 53), piano T

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di **€ 175.000.**

3) unità per civile abitazione posta nel Comune di Signa, Via dei Colli 141 (ex snc), piano T-1-2

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di **€ 780.000.**

4) piccolo appezzamento di terreno posto nel Comune di Signa, Strada Comunale Delle Bertesche snc

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di **€ 5.000.**

5) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 24 (ex 28), piano T-1

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di € 150.000.

6) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 22/A (ex 24), piano T-1

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di € 230.000.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento,
con Osservanza,

Il consulente tecnico incaricato
(dott. arch. Giovanni Tirinnanzi)