



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA VALORI IMMOBILIARI**



**COMMITTENTE: UNICA SOCIETA' DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

**TECNICO INCARICATO: GEOM. LAPO BIFFOLI**



**UNITA IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA, PROVINCIA FIRENZE, AREA "EX  
STIANTI", VIA TERRACINI, E PIU' PRECISAMENTE**



**POSTO AUTO IN VIA TERRACINI, PIANO PRIMO,**

**IDENTIFICATIVI CATASTALI F. 41, PARTICELLA 1114, SUB. 42**





**LAPO BIFFOLI**  
**GEOMETRA**

**PREMESSA**

Il sottoscritto:

Geom. Lapo Biffoli, con studio professionale in Bagno a Ripoli (FI), via Di Lappeggi n° 66, tel. 055/5321004 , email lapo.biffoli@geopec.it, iscritto al collegio dei Geometri di Firenze al n° 4297/13;

è stato incaricato dall'Avv. Carlo Bossi, nella qualità di commissario liquidatore di UNICA Soc. in liquidazione coatta amministrativa D.M. 521 del 22/10/2015 di procedere alla redazione di perizia valutativa giurata dell'immobile di seguito indicato, perizia redatta ai fini della vendita mediante asta pubblica.

Sulla base di tutti i dati e della documentazione fornita dalla committenza e dei documenti ricercati, dei sopralluoghi effettuati, delle notizie ricavate, della personale conoscenza del mercato immobiliare, il sottoscritto è in grado di redigere la seguente relazione.

**AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLO STUDIO DI VALUTAZIONE**

I risultati esposti nella presente relazione si basano sui presupposti e sui limiti di seguito indicati, di cui si informano ed avvertono espressamente sin d'ora tutti i fruitori dello studio, onde permettere un uso appropriato ed un utilizzo consono all'intenzione del redattore.

Il sottoscritto ha agito in qualità di consulente indipendente e le conclusioni di valore alle quali è pervenuto non sono state in alcun modo condizionate dall'onorario che verrà richiesto. Tutti i dati e le informazioni fornite al sottoscritto sono stati assunti come attendibili.

Lo scrivente è stato esonerato dall'espletamento di specifici accertamenti su misurazioni delle reali consistenze, regolarità urbanistiche, eventuali diritti di terzi, servitù od altri vincoli esistenti sui beni oggetto della valutazione peritale.

La valutazione peritale prescinde da ogni altro aspetto, diretto o indiretto, non facente parte dell'incarico di valutazione di stima a corpo (e non a misura) in oggetto.

Se non indicato altrimenti nella relazione di stima, si è presunto che i titoli di proprietà siano validi ed efficaci, esercitabili e trasferibili senza alcun vincolo e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui, né sconfinamenti.

La presente stima può essere utilizzata esclusivamente per la finalità in essa indicata e non è valida per nessuna altra finalità.

Il possesso della presente relazione, in originale o copia, non dà diritto di renderla pubblica; nessuna parte della relazione (in particolare né le conclusioni, né la firma o l'identità del redattore che l'ha sottoscritta, né l'iscrizione al collegio professionale) può essere divulgata a terzi, attraverso prospetti, pubblicità, relazione, notizia od altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto del sottoscritto.

Il sottoscritto rimane sollevato da ogni responsabilità, incluso onorari legali, danni o spese che possono derivare dall'uso improprio della stima da parte del committente o altri.

**LAPO BIFFOLI**  
**GEOMETRA**

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto accedeva agli immobili di seguito specificati ed esperiva l'ispezione dei medesimi. Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti alla redazione della presente relazione di stima, svolgeva le seguenti operazioni:

- Richiedeva le visure catastali presso l'Agenzia del territorio di Firenze e il relativa planimetria catastale.

**OGGETTO DELLA STIMA**

Forma oggetto della stima:

In San Casciano Val Di Pesa (FI), posto nell'area "Ex Stianti", via Terracini, nel complesso immobiliare "Ex Stianti", nell'edificio costituito da 8 piani fuoriterza destinati a parcheggio pubblico ed a posti auto e garage, con accesso tramite rampa carrabile alla pubblica via, si trova il posto auto oggetto di stima, al piano primo.

**TITOLARITA'**

I beni immobiliari oggetto di stima risultano dei seguenti proprietari:

- "UNICA - SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE con sede in FIRENZE (FI) C.F. 01131810481" proprietà superficiaria per 3/4
- "COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA con sede in SIGNA (FI) C.F.01605900487" proprietà superficiaria per 1/4
- "COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA C.F.00793290487" proprietà dell'area al 100%

Sui beni oggetto di stima sono stati ceduti i diritti di superficie dal Comune di san Casciano In Val Di Pesa alle due cooperative prima citate in forza di atto notaio Massimo Palazzo del 09/01/2009 rep. 64.391 raccolta 11.753, con il quale si cedeva il diritto di superficie per il periodo di anni 55 rinnovabili con diritto di sub-concedere lo stesso a terzi.

**DESCRIZIONE URBANISTICA**

In data 10.11.1999 con prot.n.26035 veniva inoltrata da parte della Soc. Officine Grafiche F.lli Stianti, domanda per ristrutturazione urbanistica "area Ex Stianti AR3-AR6" riguardante gli edifici che sono parte dell'Area e l'area compresa fra Via Terracini e Borgo Sarchiani a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di San Casciano Val di Pesa della Concessione Edilizia originaria n.690/99-S del 06.07.2001.

Successivamente a seguito di richiesta di Concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del 21.04.2000 con prot.n.10192, il Comune di San Casciano Val di Pesa rilasciava Concessione Edilizia n.266/00-S del 08.02.2001.

In data 21.03.2001 con prot.n.7184 veniva depositato presso il Comune di San Casciano Val di Pesa dichiarazione di Inizio Lavori.

A seguito di domanda di volturazione prot.n.4508 del 15.02.2002, inoltrata dalla Coop.va Unica e dalla Coop.va Edif.. Pian di Mezzana, il Comune di San Casciano Val di Pesa in data 21.03.2002 trasferiva le

**LAPO BIFFOLI**  
**GEOMETRA**

Concessione Edilizie rilasciate fino al momento alle sopra citate Cooperative richiedenti (Coop.va Unica e Coop.va Edif. Pian di Mezzana).

Sono poi state depositate presso il Comune di San Casciano Val di Pesa le seguenti Varianti in corso d'opera:

Variante n.813 del 30.05.2003

Variante n.732 del 04.08.2004

Variante n.575 del 15.11.2005

Variante n.111 del 26.03.2007

Variante n.110 del 30.03.2007.

Per lo stesso immobile viene richiesta richiesto il certificato di agibilità in data 23/06/2010, protocollo 13627/2010

**DESCRIZIONE**

In San Casciano Val di Pesa, nel complesso immobiliare denominato "Ex Stianti", si trovano i beni oggetto di perizia e più precisamente:

- Posto auto al piano primo, con accesso dalla rampa carrabile posta su via Terracini, individuato al catasto fabbricati al F. 41, particella 1114, sub. 42

**SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto ha provveduto, in data 18 marzo 2016 ad eseguire i sopralluoghi in loco assistito dal personale incaricato dalla committenza, prendendo visione dei beni in oggetto.

Sono stati esaminati i dati e la documentazione messa a disposizione della proprietà e dai suoi delegati.

**DATA DELLA STIMA**

La presente relazione e la stima in essa riportata sono riferite alla consistenza comunicata dalla proprietà, come riportate negli allegati, e sono state riferite alla data del 13 aprile 2016

**DATI CATASTALI**

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati inizialmente comunicati allo scrivente dalla committenza, tramite i suoi delegati; a seguito delle visure catastali effettuate dallo scrivente, risultano i seguenti:

- Posto auto posto in Comune di San Casciano Val di Pesa, via Umberto Terracini, piano primo, distinta al catasto urbano al foglio 41, particella 1114 sub 42, categoria C/6, classe 2°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13, rendita catastale € 39,66 (come meglio riportato nella visura catastale allegata)

## **PARTI COMUNI**

Si da atto che alle unità immobiliari suddette compete la comproprietà pro-quota dei beni comuni non censibili riportati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni allegati alla presente.

## **CARATTERISTICHE DEI BENI**

Gli immobili in esame fanno parte di un più ampio complesso immobiliare (inserito in un contesto di recente edificazione, posto in zona centrale)

Il bene oggetto di stima è un posto auto coperto posto all'interno di un parcheggio pubblico.

## **CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI**

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso di recente edificazione, posta all'interno di un parcheggio pubblico, in zona residenziale centrale. Il complesso immobiliare è posto a poca distanza dai principali servizi, e dai vari collegamenti (linee autobus e viabilità)

## **METODOLOGIA DI VALUTAZIONE**

La quantificazione delle consistenze e delle superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di stima, oltre alla loro numerazione, posizione, ecc. ecc. sono state desunte dalla documentazione tecnica messa a disposizione dalla committenza.

La superficie lorda è stata rilevata dallo scrivente, mentre i coefficienti di ragguaglio per le superfici accessorie, sono stati desunti dal manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio.

È inoltre importante sottolineare che la valutazione di stima effettuata, anche se elaborata mediante l'applicazione di valori unitari alla consistenza comunicata, è da intendersi a corpo, e non a misura; indipendentemente quindi dal processo estimativo adottato (con valori e consistenze specifici), i risultati ottenuti sono stati confrontati con i valori di mercato attuali, per immobili simili come consistenza, caratteristiche e localizzazione, e sono stati ritenuti congrui.

La valutazione peritale è stata condotta presupponendo che le attestazioni di conformità e buona regola dell'arte, le certificazioni, dichiarazioni e quanto altro previsto dall'attuale normativa siano presenti o che, nel caso non vi fossero, la loro regolarizzazione non comporti oneri economici o ritardi di qualsivoglia natura nella procedura avviata.

Comunque ogni eventuale maggior onere o costo anche connesso ad eventuali adeguamenti che si rendessero necessari, concessioni, autorizzazioni o altra pratica edilizia non sono compresi nella presente valutazione di stima e qualora fossero necessari saranno da considerarsi a parte.

## **DETERMINAZIONI SUPERFICI LORDE**

La committenza ha consegnato le planimetrie catastali. Il sottoscritto, nel corso dei sopralluoghi, ha verificato la correttezza delle planimetrie consegnate, con misurazioni a campione confrontate con quanto consegnatomi.

Successivamente alle superfici reali sono stati applicati dei coefficienti di riduzione, così da avere una superficie ragguagliata alla quale sarà applicato il più probabile valore di mercato.

**LAPO BIFFOLI**  
**GEOMETRA**

Si riporta di seguito la tabella di calcolo delle superfici ragguagliate delle unità immobiliari oggetto della presente, che utilizza i coefficienti di riduzione sopracitati.

| <b>TIPOLOGIA</b> |                  | <b>superficie commerciale</b> | <b>coefficiente</b> | <b>superficie ragguagliata</b> |
|------------------|------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| <b>box auto</b>  | Superficie reale |                               |                     | <b>0,00</b>                    |

|                            |                    |      |     |             |
|----------------------------|--------------------|------|-----|-------------|
| <b>Posto auto, sub. 42</b> | Superficie reale   | 12,5 |     |             |
|                            | posto auto coperto | 12,5 | 60% | <b>7,50</b> |
|                            | posto auto esterno |      | 40% | <b>0,00</b> |

|                |                         |  |     |             |
|----------------|-------------------------|--|-----|-------------|
| <b>Cantina</b> | Superficie reale        |  |     |             |
|                | superficie ragguagliata |  | 25% | <b>0,00</b> |

|                                                       |  |  |  |             |
|-------------------------------------------------------|--|--|--|-------------|
| <b>SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA POSTI AUTO</b> |  |  |  | <b>7,50</b> |
|-------------------------------------------------------|--|--|--|-------------|

#### GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

L'immobile oggetto di stima risulta costruito in epoca recente, la data presentazione del certificato di agibilità è del 2010. L'unità immobiliari non è mai stata consegnata;

Si precisa che per gli immobili oggetto di compravendita il comune di San Casciano Val Di Pesa ha ceduto all'attuale proprietà in forma gratuita il diritto di superficie per anni 55 rinnovabili in data 09/01/2009, con scadenza quindi in data 09/01/2064 salvo rinnovo, con diritto di sub-concedere lo stesso a terzi.

In base a quanto evidenziato nel corso del sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione, in considerazione del livello di finiture, delle dotazioni impiantistiche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità prese in esame, al momento del sopralluogo e per quanto è stato possibile visionare, considerando inoltre che la compravendita riguarda un diritto di superficie che scadrà (salvo rinnovo) nel 2064 (ovvero tra 48 anni) si ritiene corretto affermare che lo stato di conservazione dei beni è buono.

#### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2015 (ultimo aggiornamento disponibile alla data in cui è stata redatta la presente), per il Comune di Sancasciano Val di Pesa, sono le seguenti:

| Tipologia | Stato Conservativo | Valore di mercato min. | Valore di mercato max. |
|-----------|--------------------|------------------------|------------------------|
| Box       | Normale            | €/mq 1100,00           | €/mq 1.500,00          |

**LAPO BIFFOLI**  
**GEOMETRA**



N.B. : le quotazioni desunte dall'archivio Agenzia del Territorio fanno riferimento a quotazioni di beni immobiliari comparabili, siti nella zona, oggetto di transazioni avvenute nel semestre precedente ed aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. In caso di mancanza di tali dati, sono stati utilizzati i valori rilevati da indagini di mercato.

Più in generale, le quotazioni/i valori di cui alla suddetta tabella, variano (anche nel breve periodo) in base all'andamento del mercato immobiliare e delle tendenze degli investitori; le valutazioni tengono conto inoltre della distanza dalle principali vie di comunicazione, della tipologia, della morfologia e dell'accessibilità dei siti.

Tenuto conto:

- Del fatto che l'acquisto riguarda un diritto di superficie con scadenza (salvo rinnovo) tra 48 anni.
- dell'attuale andamento del mercato e della domanda/offerta di immobili aventi pari destinazione in zona;
- della possibilità di affittanza e dell'attuale appetibilità dell'immobile sul mercato;
- dell'analisi dei prezzi del mercato immobiliare attualmente praticati in zona;
- delle caratteristiche dei beni immobili in oggetto (consistenze, dimensioni, pertinenze a corredo, del bene stesso);

- dello stato di conservazione attuale dei locali e dei fabbricati nella loro interezza;

a seguito dell'analisi dei vari dati rilevati mediante ricerche ed approfondimenti condotti, con metodologie differenti, che spaziano:

- dal reperimento di quotazioni presso operatori del mercato immobiliare della zona in oggetto o dalle ricerche documentali effettuate direttamente presso le agenzie immobiliari;
- dall'analisi delle statistiche relative alle quotazioni medie (generalmente con riferimento a "borsini" o valori medi continuamente verificati o aggiornati), derivati da studi condotti, ad esempio, dall'Agenzia del Territorio, formalizzati mediante rapporti e note sugli andamenti del mercato immobiliare, basati sulle pubblicazioni di:
  - rapporti statistici;
  - rapporti immobiliari;
  - note semestrali congiunturali (riferite a tutto il territorio nazionale);
  - note territoriali semestrali (riferite a singoli contesti provinciali e comunali);
  - rapporti sulle nuove costruzioni;
  - rapporti sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di immobili;
  - volumi di compravendita immobiliari a livello nazionale, integrate con dettaglio provinciale e comunale;

si possono ragionevolmente assumere (sulla base delle suddette considerazioni) i parametri di riferimento per le quotazioni dei beni immobili oggetto di stima, i valori di seguito riportati:

| Tipologia | Stato Conservativo | Valore di mercato adottato |
|-----------|--------------------|----------------------------|
| Box       | Normale            | €/mq 1.100,00              |

**CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI**

Principi di valutazione dei beni:

VIA DI LAPPEGGI n° 66 – 50012 BAGNO A RIPOLI (FI) – CELL: 328 4811560  
CODICE FISCALE BFF LPA 77E17 D612D - PARTITA IVA 04952570481

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



**LAPO BIFFOLI**  
**GEOMETRA**

I principi di valutazione dei beni in oggetto sono stati basati sulle seguenti considerazioni:

- Il metodo adottato dallo scrivente è stato quello ispirato all'individuazione del valore di mercato dei beni; questo rappresenta quindi il pensiero dell'estimatore, e cioè la previsione su quale sia il più probabile prezzo di mercato (valore di mercato=prezzo di mercato ritenuto più probabile). Il valore di mercato deve tener conto del "mercato", ossia della domanda e dell'offerta in una situazione di libera compra-vendita in condizioni di ordinarietà. Sono state dunque eseguite le necessarie indagini per determinare il prezzo di mercato, tramite ricerche dei dati oggettivi che devono stare alla base di ogni valutazione, indipendentemente da quelle che sono le opinioni degli estimatori.
- Sono stati analizzati i listini applicati dalla cooperativa e da essa comunicati.
- È stata inoltre eseguita una valutazione del mercato immobiliare della zona (vedasi in merito quanto già scritto nella presente perizia).
- Lo scrivente ha poi applicato il metodo di stima adottato ai beni in oggetto, compiendo una serie di operazioni secondo il proprio modo di vedere e la propria esperienza.
- La linea deontologica ed il codice di comportamento precisano i requisiti ai quali devono rispondere i valutatori nell'espletamento dell'incarico affidato, per quanto concerne l'integrità, l'imparzialità e la riservatezza.

Per definire la valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

- Visibilità
- Disponibilità di parcheggio
- Ubicazione del sito
- Accessibilità dell'area
- Distanze dalle principali vie di comunicazione
- Epoca di costruzione, stato di manutenzione delle strutture, attuali destinazioni d'uso, caratteristiche costruttive del sito
- Accertamento della eventuale vivacità di mercato immobiliare di zona (analisi della dinamicità o staticità) in riferimento ai beni oggetto di stima

Che influiscono sulla possibilità di individuare un acquirente idoneo, anche alla luce del momento economico-finanziario non facile da interpretare.

Mi preme inoltre sottolineare che, in un momento così particolare del mercato immobiliare e di economia generale e di affanno ed incertezza come quello attuale, i valori e l'interesse che possono suscitare gli immobili oggetto della presente relazione di stima è influenzata da numerosi fattori che incidono sul valore teorico.

Tutto ciò premesso si ritiene di aver adottato un valore di mercato corretto e coerente con il bene oggetto di vendita.

**LAPO BIFFOLI**  
**GEOMETRA**

**NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE**

La valutazione del valore più probabile degli immobili in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità della cooperativa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Nella seguente tabella sono riportati la tipologia edilizia, la sigla con la quale l'unità è stata sin ora definita, il subalterno che la identifica catastalmente, la superficie ragguagliata (ovvero quella di calcolo), i valori unitari stimati ed la stima di valore definita dal sottoscritto.

| Tipologia  | Subalterno | Superficie<br>ragguagliata<br>(mq) | Stima valore<br>unitario<br>(€) | Stima valore<br>più probabile<br>(€) |
|------------|------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| posto auto | 42         | 7,50                               | 1.100,00                        | <b>8.250,00</b>                      |

Si desume quindi dalla tabella precedente che il valore di stima più probabile per il bene immobiliare oggetto della presente secondo i metodi adottati è di € 8.250,00 che si arrotonda ad € **8.000,00**.

**NOTE VINCOLANTI PER LE SUDETTE IPOTESI DI STIMA**

L'ipotesi di stima, per sincerità di rappresentazione, esula dalla realtà amministrativa e finanziaria della società proprietaria dell'unità immobiliare oggetto della presente. Sono inoltre esclusi dalla stima tutti gli eventuali oneri (quali leasing, mutui, urbanizzazioni ove ancora da completare o da versare al Comune, commercializzazione ecc.), gli eventuali oneri connessi a vincoli, ipoteche o per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, azioni giudiziarie ecc..

In merito alle unità immobiliari prese in esame, si chiarisce che la presente valutazione:

- È riferita a beni nello stato di fatto in cui si trovano, assunti, in ipotesi, ai fini della presente perizia, come regolari sotto il profilo catastale, urbanistico, autorizzativo, della destinazione d'uso, della provenienza, della titolarità e dei titoli di proprietà, ecc.. ed esenti da vincoli, servitù, limitazioni, da abusi od irregolarità edilizie;
- È eseguita nell'ipotesi che esista una piena corrispondenza fra i titoli abilitativi, edilizi e di conformità rilasciati dagli Enti competenti e lo stato di fatto.

In caso di alienazione del fabbricato sarà necessario dotarsi di Relazione di Regolarità Edilizia, sottoscritta da un tecnico abilitato, che certifichi la corrispondenza dei titoli abilitativi con lo stato dei luoghi e che quindi attesti la piena commerciabilità del bene.

**LAPO BIFFOLI**  
**GEOMETRA**

 Firenze 13/04/2016

  
Geom. Lapo Biffoli

**Allegati:**

- Planimetria Catastale
- Visura Catastale
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni
- Estratto di Mappa
- Documentazione fotografica





























VIA DI LAPPEGGI n° 66 – 50012 BAGNO A RIPOLI (FI) – CELL: 328 4811560  
CODICE FISCALE BFF LPA 77E17 D612D - PARTITA IVA 04952570481





ALLEGATI



Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2016

|                      |                                                       |  |  |
|----------------------|-------------------------------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA ( Codice: H791) |  |  |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di FIRENZE                                  |  |  |
|                      | Foglio: 41 Particella: 1114 Sub.: 42                  |  |  |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            | DATI DI CLASSAMENTO |            |            |           |        |             | DATI DERIVANTI DA |                      |                                                                           |
|----|---------------------|--------|------------|---------------------|------------|------------|-----------|--------|-------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub                 | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza |                   | Superficie Catastale | Rendita                                                                   |
| 1  | Urbana              | 41     | 1114       | 42                  |            |            | C/6       | 2      | 12 m²       | Totale: 13 m²     | Euro 39,66           | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

|             |                                              |  |  |
|-------------|----------------------------------------------|--|--|
| Indirizzo   | VIA UMBERTO TERRACINI piano: 1;              |  |  |
| Annotazioni | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |  |  |

INTESTATI

| DATI ANAGRAFICI   |                                                                |                                    | CODICE FISCALE                                                                                                                                                  | DIRITTI E ONERI REALI                    |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| N.                | 2                                                              | COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA | 00793290487*                                                                                                                                                    | (1t) Proprietà` per l`area 1/1           |
| 1                 | COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA con sede in SIGNA     |                                    | 01605900487*                                                                                                                                                    | (1s) Proprietà` superficiaria per 25/100 |
| 3                 | UNICA - SOCIETA` COOPERATIVA DI ABITAZIONE con sede in FIRENZE |                                    | 01131810481*                                                                                                                                                    | (1s) Proprietà` superficiaria per 75/100 |
| DATI DERIVANTI DA |                                                                |                                    | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/01/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 1893.1/2009 in atti dal 20/01/2009 Repertorio n.: 64391 Rogante: PALAZZO MASSIMO |                                          |
|                   |                                                                |                                    | Sede: PONTASSIEVE Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO                                                                              |                                          |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0367046 del 02/09/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Casciano In Val Di Pe  
Via Terracini civ.

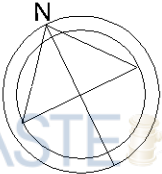
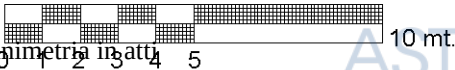
|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Identificativi Catastali: | Compilata da:         |
| Sezione:                  | Stianti Sergio        |
| Foglio: 41                | Iscritto all'albo:    |
| Particella: 1114          | Geometri              |
| Subalterno: 42            | Prov. Firenze N. 2174 |

Scheda n. 1      Scala 1:200

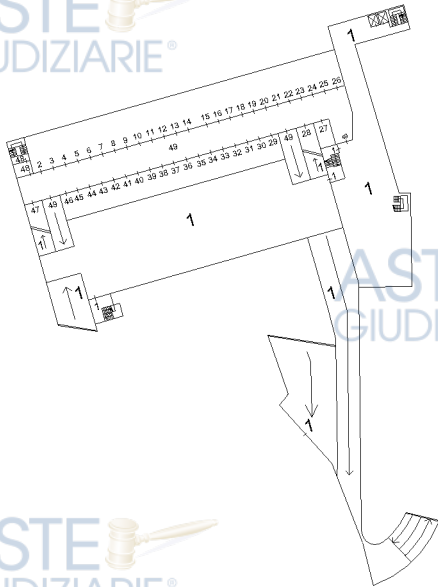
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2016 - Comune di SAN CASCIANO VAL PESA (H791) - < Foglio: 41 - Particella: 1114 - Subalterno: 42 >  
VIA UMBERTO TERRACINI piano: 1;



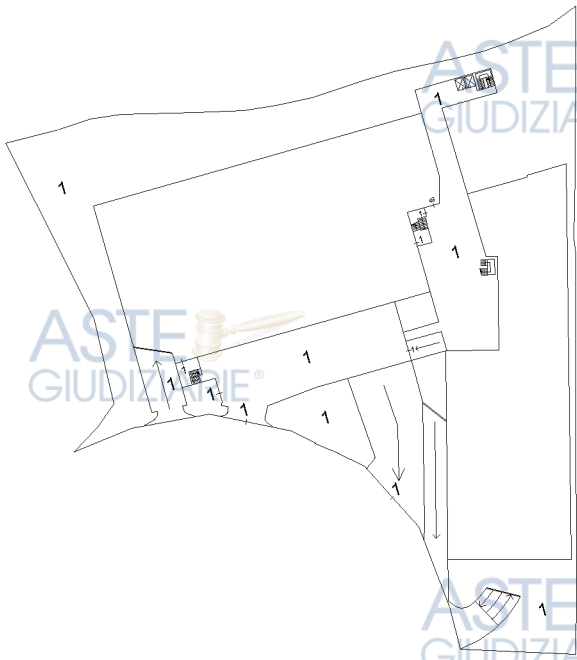
PIANO PRIMO



|                                      |  |                                                      |                             |                  |         |
|--------------------------------------|--|------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|---------|
| ELABORATO PLANIMETRICO               |  | Compilato da: Stianti Sergio                         | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Firenze    | N. 2174 |
| Comune di San Casciano In Val Di Pe  |  | Sezione:                                             | Foglio: 41                  | Particella: 1114 |         |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |  | Tipo Mappale n. 304658 del 20/06/2008 Scala 1 : 1000 |                             |                  |         |



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 08/04/2016 - n. T233066 - Richiedente: Telematico

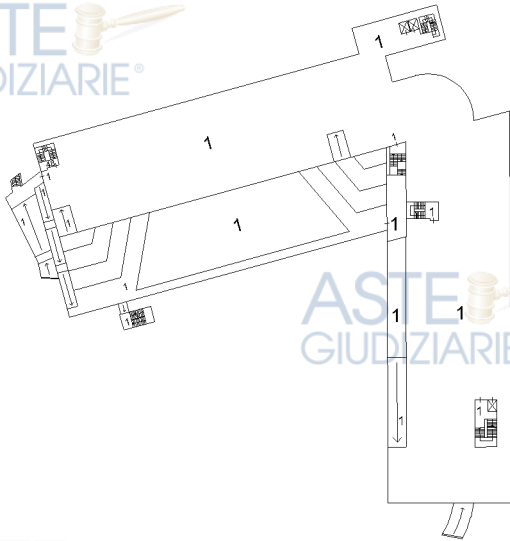
Totale schede: 0 - Formato di archiviazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

|                        |                                      |  |                             |  |                  |  |                   |  |
|------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|--|------------------|--|-------------------|--|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Stianti Sergio         |  | Iscritto all'albo: Geometri |  | Prov. Firenze    |  | N. 2174           |  |
|                        | Comune di San Casciano In Val Di Pe  |  | Sezione: Foglio: 41         |  | Particella: 1114 |  | n. 02/09/2008 del |  |
|                        | Dimostrazione grafica dei subalterni |  | Tipo Mappale n. 304658      |  | del 20/06/2008   |  | Scala 1 : 1000    |  |
|                        |                                      |  |                             |  |                  |  |                   |  |

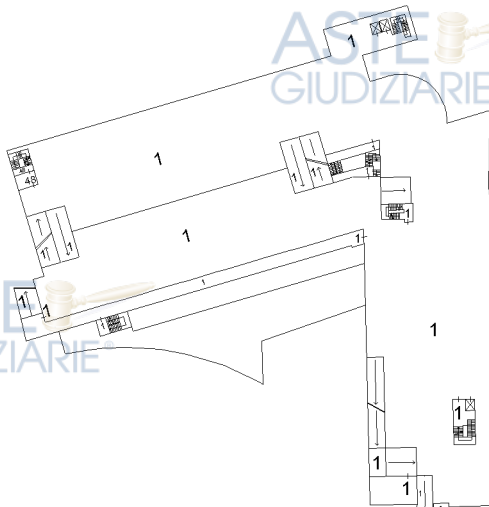
Ultima planimetria in atti

Data: 08/04/2016 - n. T233066 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 0 - Formato di acquisizione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANO TERZO



PIANO SECONDO

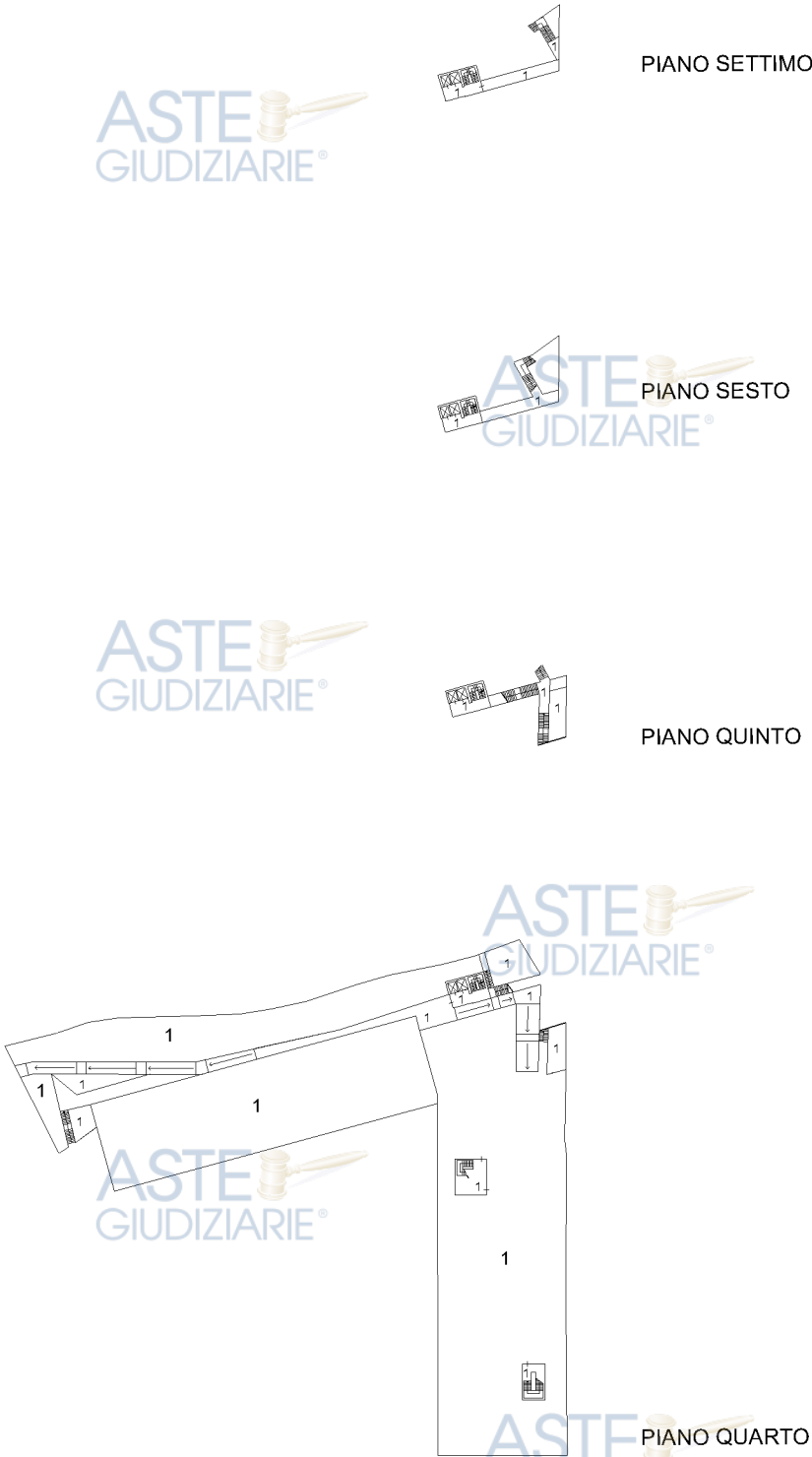
NORD

|                        |                                      |                             |                    |                |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Comitato da: Stianti Sergio          | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Firenze      | N. 2174        |
|                        | Comune di San Casciano In Val Di Pe  | Foglio: 41                  | Particella: 1114   |                |
|                        | Dimostrazione grafica dei subalterni | Sezione:                    | Prodotto n. 304658 | del 20/06/2008 |
|                        |                                      |                             | Scala 1 : 1000     |                |

Ultima planimetria in atti

Data: 08/04/2016 - n. T233066 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 0 - Formato di 10 pagine - 100x297mm - Ad uso esclusivo personale - Vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Direzione Provinciale di Firenze

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SAN CASCIANO VAL PESA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune                |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale                                                                     | del: |
|-----------------------|-----------------------|---------|--------|------------|------|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| SAN CASCIANO VAL PESA |                       |         | 41     | 1114       |      | 304658                                                                           |      |
| Sub                   | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE                                                                      |      |
| 1                     | VIA TERRACINI         |         | T-7    |            |      | AUTORIMESSA COLLETTIVA PUBBLICA                                                  |      |
| 2                     | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 3                     | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 4                     | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 5                     | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 6                     | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 7                     | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 8                     | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 9                     | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 10                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 11                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 12                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 13                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 14                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 15                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 16                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 17                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 18                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 19                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 20                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 21                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 22                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 23                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 24                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 25                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 26                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 27                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 28                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | BOX                                                                              |      |
| 29                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 30                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 31                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 32                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 33                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 34                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 35                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 36                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 37                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 38                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 39                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 40                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 41                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 42                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 43                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 44                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 45                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 46                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | POSTO AUTO COPERTO                                                               |      |
| 47                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | BOX                                                                              |      |
| 48                    | VIA TERRACINI         |         | 1-2 3  |            |      | BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA A COMUNE DAL SUB.1 AL SUB.47)              |      |
| 49                    | VIA TERRACINI         |         | 1      |            |      | BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA E CORSELLO GARAGE A COMUNE DAL SUB.2 AL SUB.47) |      |

Unità immobiliari n. 49

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CR 2998/16

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 28/04/2016\_\_ nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

X il Signor LAPO BIFFOLI

☐ la Signora \_\_\_\_\_

identificato con documento CARTA IDENTITA n° AS 9701515 rilasciato da  
COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

Ammonito\_\_ ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO

FUNZIONARIO

Dott. EMANUELE DI GIROLAMO

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.