

TRIBUNALE DI PRATOLiquidazione Giudiziale n. **40/2024 R.F.:**Giudice Delegato: **Dott. Enrico CAPANNA**

Curatori: Rag. Michele Piero SCRIMA

Perito: geom. Leonardo COPPI

00000000000000

LOTTO C - negozio ubicato in Signa in via dei Colli 29foglio di mappa **9** – particelle **361 sub 505, 704 sub 502, 757****sub 503 e 1128**

Proprietà:

LEGENDA

1)- Visure ipotecarie	pag. 3-5
2)- Visure Catastali	pag. 5-6
3)- Descrizione immobile	pag. 6-15
Superficie netta e commerciale	pag. 15-16
Confini	pag. 16
4)- Conformità Catastale	pag. 17
5)- Strumento urbanistico	pag. 17-18
6)- Commerciabilità e conformità edilizia	pag. 18-20
7)- Attestazione energetica	pag. 20-21
8)- Formazione lotti	pag. 21
9)- Quote di proprietà e divisibilità	pag. 21
10)- Vincoli locativi	pag. 21
11)- Vincoli dell'immobile	pag. 21

12)- Vincoli condominiali	pag. 21
13)- Diritti demaniali e/o civici	pag. 22
14)- Determinazione del valore	pag. 22-24
Elenco allegati	pag. 24-26

=====

Il sottoscritto geometra Leonardo Coppi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, ha ricevuto l'incarico dal rag. Michele Piero Scrima, curatore della liquidazione giudiziale in oggetto, di effettuare la perizia estimativa dei beni immobili ricadenti nella massa della liquidazione giudiziale; si precisa che la presente relazione di stima è stata impostata seguendo in linea di massima quanto predisposto per le procedure di Espropriazione Immobiliare del Tribunale di Prato.

RISPOSTA AI QUESITI

1)- visure ipotecarie

Da visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con ultimo aggiornamento dei repertori alla data 15/01/2025, con riferimento all'immobile in oggetto risulta quanto segue:

nominativo: [REDACTED]

- nota trascrizione n.16260 R.P. del 17/07/2014 e R.G. 21580

con atto di trasformazione di società [REDACTED] del

16/07/2014 rep. 29982/15818 la società [REDACTED]
[REDACTED] si trasformava
in società [REDACTED]immobili

oggetto del trasferimento risultavano: negozio in Signa in via
dei Colli 29, foglio di mappa 9, particelle 361 sub 505, 704
sub 502, 757 sub 503 e 1128.....laboratori in Empoli in via
Osteria Bianca, foglio di mappa 33, particelle 692 sub 1 e 692
sub 5.....negozio in Firenze in Largo Alinari 8, foglio di
mappa 157, particella 83 sub 563.....terreni in
Scarperia in località Torre Petrona, foglio di mappa 72,
particelle 50, 164 e 401.....

- nota trascrizione 34507 R.P. del 09/12/2019 e R.G. 48473

Pignoramento immobiliare atto giudiziario [REDACTED]

[REDACTED] repertorio n. 11451, a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

.....si colpiscono i seguenti beni immobili: negozio
in Signa in via dei Colli 29, foglio di mappa 9, particelle 361
sub 505, 704 sub 502, 757 sub 503 e
1128.....laboratori in Empoli in via Osteria Bianca
108 1A e 108 5A, foglio di mappa 33, particelle 692 sub 1 e
692 sub 5.....terreni in Scarperia in località Torre Petrona,
foglio di mappa 72, particelle 50, 164 e 401.....

- nota trascrizione n.16548 R.P. del 06/06/2024 e R.G. 22256

Atto giudiziario del [REDACTED] del 23/05/2024
rep.52/2024 inerente la sentenza di apertura della

liquidazione giudiziale.....a favore della

e contro

.....immobili comprendenti: laboratorio in Empoli in via Osteria Bianca, foglio di mappa 33, particella 692 sub 1
.....laboratorio in Empoli in via Osteria Bianca, foglio di mappa 33, particella 692 sub 5.....negozio in Firenze in Largo Alinari 8, foglio di mappa 157, particella 83 sub 563..... negozio in Signa in via dei Colli 29, foglio di mappa 9, particelle 361 sub 505, 704 sub 502, 757 sub 503 e 1128.....

Da visure effettuate sul nominativo della società

risulta quanto segue:

- nota trascrizione n.3229 R.P. del 09/02/2011 e R.G. 4772

Con atto di compravendita Enrico del 04/02/2011 rep.25557/12864 la

acquistava da

, nato ad Empoli il 02/06/1934, un negozio ubicato in Signa in via dei Colli 29.....Catasto Fabbricati del Comune di Signa, foglio di mappa 9, particelle 361 sub 505, 704 sub 502, 757 sub 503 e 1128.....

- nota iscrizione n. 1944 R.P. del 25/03/2011 e R.G. 10576

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore

contro

..... per la durata di anni 12, mesi otto e giorni 26.....dell'importo di Euro 400.000,00 (capitale Euro 200.000,00).....negozio in Signa in via dei Colli 29, Catasto Fabbricati del Comune di Signa, foglio di mappa 9, particelle 361 sub 505, 704 sub 502, 757 sub 503 e 1128.....

Da visura effettuata sul nominativo (quale venditore alla con atto del 04/02/2011 - nota trascr. 3229 del 09/02/2011) risulta che lo stesso ebbe a costruire il fabbricato su area acquistata (come si legge nell'atto sopra citato) con atto del 05/05/1971 registrato a Borgo Sn Lorenzo il 07/05/1971 al n.1146.

2)- Visure catastali

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Signa tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa 9 dalle particelle:

- **361 sub 505, 704 sub 502, 757 sub 503 e 1128**, via dei Colli 29, piano terra, categoria C/1, classe quinta, consistenza mq.199, superficie catastale di mq.256 e rendita di Euro 6.238,44

ciò a seguito di variazione nel classamento del 11/10/2014

n.49000.1/2014 pratica n. FI0157534; variazione per diversa distribuzione spazi interni e ristrutturazione del 11/10/2013 n. 122312.1/2013 pratica n. FI0245781; variazione nel classamento del 28/10/2011 n.86535.1/2011 pratica n. FI0292267; variazione per ampliamento del 28/10/2010 n.27427.1/2010 pratica n.FI306368; variazione nel classamento del 20/01/2010 n. 1387.1/2010 pratica n. FI0018562; variazione della destinazione del 20/01/2009 n.1173.1/2009 pratica n. FI0017928; variazione nel classamento del 19/06/2008 n.15596.1/2008 pratica n.FI0303328; variazione per divisione, fusione, diversa distribuzione spazi interni del 19/06/2007 n.16437.1/2007 pratica n. FI0228915; in precedenza proveniente dalle particelle 361 sub 13 e sub 14 soppresse come risulta dal certificato storico catastale.

Da visure effettuate non risulta agli atti alcun elaborato planimetrico.

=====

3)- Descrizione immobile, superficie netta e commerciale, confini.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato ubicato in Comune di Signa lungo la via dei Colli, avente forma rettangolare con una piccola porzione allungata posta nella parte tergale destra, per chi guarda il fabbricato dalla strada; sul lato destro è presente un'ampia area a

parcheggio delimitata nella parte tergale e laterale da muro in cemento armato a delimitazione dell'area retrostante posta a quota più elevata.

Sul lato destro via dei Colli, per chi entra in Signa, è delimitata dalle pendici di un bassa collinetta, sulla quale sono state edificate nel corso dei decenni varie abitazioni, servite da viabilità che scendono e si innestano su detta via.

Il fabbricato, ospitante il negozio in oggetto, è posizionato un poco arretrato rispetto alla via pubblica, è composto da quattro piani fuori terra, i piani superiori ospitano alcune abitazioni aventi accesso condominiale dalla soprastante via XXV Aprile. Il piano terra ha destinazione commerciale nella parte anteriore oltre ad una piccola abitazione confinante con l'ingresso alla corsia di accesso alle autorimesse, posta a quota più alta rispetto alla strada; il piano terra nella zona destinata ad autorimesse è parzialmente interrato nella porzione tergale; il negozio con la parte retrostante confina con la corsia di manovra delle autorimesse

L'immobile è stato edificato nei primi anni settanta del secolo scorso con una struttura portante in cemento armato; solai e copertura in latero-cemento; tamponature esterne e tramezzature interne in laterizio di vario spessore; facciate intonacate con la presenza nelle parti alte di porzioni a plastico graffiato; parapetti dei terrazzi degli appartamenti in



cemento armato a faccia vista.

L'unità in esame è posta al piano terra ed ha destinazione commerciale, sulle porte di accesso non è riportato il numero civico che dovrebbe essere il 29, occupa la maggior parte del fronte dell'edificio e prosegue per un breve tratto nell'angolo destro a confine con un'ampia area a parcheggio, la quale risulta di pertinenza del negozio, anche sul fronte è presente un'area di pertinenza della larghezza media di ml.2,15 circa, che diventano ml. 3,35 circa nell'angolo destro in quanto la parete del fabbricato è per un tratto arretrata. Tale area di diretta pertinenza è pavimentata in mattonelle di gres 12x24 di colore rosato, è in parte delimitata da ringhiera in ferro sul quale si apre un passaggio pedonale quasi centrale, un altro passaggio pedonale è presente nella parte finale a contatto con l'area a parcheggio, posta a quota un poco superiore; sul lato sinistro l'area recintata termina a ridosso di un muretto con ringhiera facente parte della confinante unità destinata ad abitazione. Fra l'area di pertinenza delimitata dalla ringhiera e la strada pubblica è presente un'altra striscia della larghezza media di ml.2,20 circa destinata ad area di sosta, compresa fra la recinzione e l'inizio di un tratto della larghezza media di ml. 1,60 circa, evidenziata con tracce di colore rosso, che costeggia il nastro stradale e che dovrebbe individuare l'area pedonale, forse pubblica, che risulta presente lungo l'area



grande a parcheggio e prosegue anche dopo il fabbricato, seppure con minori larghezze; la carreggiata stradale di via dei Colli inizia ad una distanza di ml.6,00 circa dal fabbricato.

Sul resede delimitato dalla ringhiera attestano tre sporti vetrati di accesso all'interno del negozio, un altro sporto è presente nel tratto arretrato della parete perimetrale quasi nell'angolo destro, subito dopo una piccola costruzione ad uso ripostiglio addossata alla parete e dotata di proprio accesso laterale; sulla parete destra, a confine con l'area a parcheggio, è presente un'ampia ed alta finestra.

L'interno del negozio si compone di un ampio locale d'ingresso, avente forma rettangolare con il restringimento di ml.1,20 circa per una lunghezza di ml.4,00 circa dovuta all'arretramento della parete perimetrale. La lunghezza totale del negozio è di ml.17,87 circa, di cui ml.11,95 circa il tratto fino all'arretramento della parete esterna, la larghezza è ml.9,60 lungo la parete sinistra e ml.8,54 circa sulla parete destra lato parcheggio causato dal citato arretramento.

Ad una distanza compresa fra ml.3,71 e ml.3,78 circa dalla parete esterna sono posizionati tre pilastri fra loro intervallati, il primo a sinistra staccato dalla parete di confine di ml. 4,09 circa, ove è presente un piccolo ringrosso della muratura; il secondo pilastro è a distanza di ml. 2,45 circa dal precedente ed il terzo è posto a ml.2,62 circa; i primi due pilastri ha dimensioni di ml.0,80x0,40 ed il terzo di

ml.1,10x0,65 circa. In realtà gli originari pilastri della struttura portante del fabbricato sono più piccoli, successivamente sono stati rivestiti con lastre di cartongesso, presenti anche lungo la maggior parte delle pareti laterali; in cartongesso è stato realizzato anche il controsoffitto, il quale si trova ad un'altezza da terra di ml.3,00 con un ribassamento a ml.2,60 lungo la fila dei pilastri.

Dopo l'ultimo pilastro, quello più grande che ospita nello spessore del cartongesso anche un quadro elettrico, ed ad una distanza di ml.2,80 circa, è presente una parete composta da tre archi, di cui i due laterali quali aperture di passaggio e quello centrale, delimitato da pilastri, chiuso nella parte bassa con un muretto e con parziale vetrata soprastante; il passaggio laterale destro ha una larghezza di ml.3,20 circa mentre quello sinistro di ml.1,45 circa. Oltrepassati gli archi ci troviamo nella porzione ove sono presenti l'altro sporto di accesso dal resede frontale e l'ampia finestra laterale che guarda verso l'area a parcheggio; nell'angolo tergale a sinistra della finestra è presente una zona delle dimensioni di ml.2,00x2,00 circa, delimitata da pareti in cartongesso all'interno della quale dovrebbe trovarsi un forno, in quanto qualche anno fa tale negozio, come risulta dagli atti edilizi, era destinato a pizzeria.

Come già sopra detto la quasi totalità delle pareti sono rivestite in cartongesso, che presentano a tratti alcuni

lievi maggior spessori lungo la parete lato strada; la parete laterale, quella ove è posta la grande finestra, e la parte finale di quella tergale, a ridosso dello spazio chiuso ex-forno, sono rivestite in mattonelle di ceramica bianca per un'altezza di ml.2,00 circa; il pavimento del negozio è in mattonelle 60x60 in gres porcellanato di colore grigio scuro lucido, mentre nella porzione oltre il muro con archi è di colore grigio chiaro; infissi esterni in struttura di alluminio di colore nero con vetro, la finestra grande è dotata di griglia antintrusione a riquadri in ferro.

Sulla parete tergale, opposta a quella d'ingresso, subito a ridosso del passaggio ad arco più piccolo è presente una porta dalla quale si entra in un piccolo disimpegno delle dimensioni di ml.1,24 di larghezza per ml.1,92 di lunghezza con pareti in parte rivestite in mattonelle di ceramica 33x25 di colore chiaro; il corridoio poi prosegue per altri ml.2,50 circa ma con larghezza di ml.0,94 circa e termina con la parete destra inclinata.

Sulla parete destra del primo tratto del corridoio, una porta permette di accedere ad un antibagno delle dimensioni di ml.2,67 di lunghezza per ml.1,92 di larghezza, sulla cui parete sinistra, per chi entra, si aprono le porte: di un servizio igienico attrezzato per portatori di handicap delle dimensioni di ml.1,82x2,42 circa con la parte finale della parete sinistra obliqua; di un piccolo servizio delle dimensioni



di ml.1,23x1,19 circa: Nella parete finale dell'antibagno si apre una porta che permette di entrare, dopo aver salito due gradini, ad un locale avente lunghezza di ml.4,50 circa e suddiviso in due parti di ml.1,94x1,56 circa all'inizio e di ml.2,58x1,33 circa nel secondo tratto, ove è presente, con la porta appoggiata al muro, quello che doveva ospitare una doccia delle dimensioni di ml.1,19x1,09 circa, ubicata a fianco dell'altro piccolo servizio. La prima zona servizi ha un'altezza interna di ml.2,70 circa al controsoffitto costituito da pannelli in fibra, mentre il vano rialzato ha un'altezza di ml. ml.2,84 circa; i pavimenti sono in gres ceramico 33x33 di colore chiaro, nel locale rialzato il pavimento è composto da più tipi di pavimento; le pareti sono rivestite per un'altezza di ml.2,10 circa con mattonelle di ceramica 33x25 nell'antibagno e nei primi due servizi, in mattonelle 20x20 nel locale rialzato e nel piccolo servizio ex-doccia; sono presenti sanitari in porcellana bianca con rubinetteria a miscelatore, nell'antibagno è posizionato un lavabo con mobile; tutta la zona servizi essendo priva di finestre è dotata di impianto di aspirazione a funzionamento elettrico.

Dalla parte finale e più stretta del corridoio d'ingresso, posto in leggera salita e dotato di pavimento costituito da una lastra metallica striata, si accede ad un locale avente una larghezza di ml.3,61 circa ed una lunghezza di ml. 4,14 circa oltre altra porzione di ml. 1,21 circa separata

da una parziale parete in cartongesso; il locale è dotato di apertura vetrata che attesta sullo spazio di manovra delle autorimesse sopra citato oltre ad un'alta finestra a tre ante in alluminio sulla parete a sinistra per chi entra, sotto la quale è posto un piccolo e molto basso spazio sottoscala, nell'angolo finale è presente uno stretto allargamento ove è ubicato uno scaldabagno elettrico; tutte le pareti sono rivestite in mattonelle di ceramica 20x20 di colore bianco e per un'altezza di ml.2,00 circa; pavimento in gres porcellanato dimensioni 33x33 di colore rosato; tutto il locale si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

Il piccolo ripostiglio esterno ubicato nell'angolo frontale destro, dove arretra la parete del fabbricato, ha accesso da una porta in ferro posta lateralmente, però priva della chiave di accesso, siccome il ripostiglio è dotato di una piccola finestra non chiusa sul fronte strada, il sottoscritto ha provveduto ad affacciarsi ed effettuare una misurazione interna da cui risultano le dimensioni di ml. 1,10x2,50 circa, il pavimento è in parte in cemento e parte in mattonelle di ceramica, una parte delle pareti sono rivestite in mattonelle bianche di ceramica, sulle pareti sono visibili alcune tubazioni idriche ed elettriche; lo stato di manutenzione è scadente.

Come già illustrato all'inizio della descrizione il negozio è dotato sul fronte per tutta la sua lunghezza di un

resede delimitato da ringhiera in ferro, avente una larghezza media di ml.2,15 circa oltre ad ulteriore spazio della larghezza di ml.2,20 compreso fra tale recinzione e l'inizio di quello che dovrebbe essere l'area destinata a corsia pedonale, confinante con il manto stradale pubblico, tale larghezza è indicativa in quanto il limite della porzione pedonale non presenta una delimitazione netta e neppure una larghezza costante.

Sul lato destro del fabbricato collegato al resede recintato ed in proseguo dello spazio antistante la strada è presente un'ampia area asfaltata destinata a parcheggio, che risulta delimitata a monte da un alto muro in cemento armato della lunghezza di ml. 20,40 circa che piega leggermente per ml.1,90 circa verso monte a ridosso dell'immobile; l'alto muro prosegue anche sul lato destro del parcheggio, per chi guarda dalla strada, con un andamento degradante verso la strada fermandosi dopo ml.8,80 circa e che, perlomeno visivamente, delimita la parte pedonale con tracce di colore rosso già sopra descritta. Tutta l'area a parcheggio, a seguito di una misurazione di massima e tenendo conto della non esatta individuazione del confine fra la strada pubblica e la proprietà privata, fermandosi all'inizio della porzione parzialmente colorata in rosso, ha una larghezza non rettilinea di ml.9,60 circa a ridosso del fabbricato e di ml.8,80 circa sul lato opposto lungo il muro in cemento armato degradante verso la strada; la lunghezza media è di ml. 22,50 circa; la larghezza

dell'area grande a parcheggio fra il muro a monte e l'inizio carreggiata stradale è di ml.10,00 circa e presenta un andamento non rettilineo.

Il negozio è dotato di impianto elettrico posto lungo le pareti e nel controsoffitto, ove sono visibili alcuni corpi illuminanti; lo stesso dicasi per la zona servizi, mentre nel locale magazzino e nello spogliatoio l'impianto è in canalette esterne, ove è visibile anche la tubazione di un parziale impianto idrico; nel negozio sono presenti alcuni split addossati nella parte alta delle pareti e qualche griglia nel controsoffitto, le cui macchine sono ubicate sull'esterno a ridosso della parete laterale lato area a parcheggio; visto che tale negozio è vuoto da qualche anno non è dato sapere sul corretto funzionamento di tutti gli impianti (elettrico, condizionamento, idrico, scarichi, etc.) e sulla loro idoneità e conformità.

Il negozio si trova in un normale stato di manutenzione, salvo il locale tergale accessorio che necessita di interventi di manutenzione, fra l'altro una porzione dell'intonaco del soffitto è caduta a terra.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

La superficie calpestabile, escluso murature interne ed esterne ma compreso la zona forno, risulta così distribuita:

- negozio = mq. 162,96
- corridoio servizi= mq. 4,74

- antibagno = mq. 5,12
- bagno handicap = mq. 4,31
- servizio igienico = mq. 1,46
- spogliatoio = mq. 6,44
- servizio igienico = mq. 1,29
- magazzino = mq. 20,16
- ripostiglio esterno = mq. 2,70
- resede recintato = mq. 43,00
- area a parcheggio antistante resede = mq. 40,00
- area destinata a parcheggio e sosta = mq. 207,00 (*misurata fino all'inizio della parte parzialmente colorata in rosso*)

La superficie totale calpestabile del negozio assomma a mq. 206,48 circa con altezze comprese fra ml. 2,80 e ml. 3,00 circa; il ripostiglio esterno ha una superficie di mq. 2,70 circa, il resede recintato occupa mq. 43,00 circa, l'area di sosta frontale mq. 40,00 circa e mq. 207,00 circa la grande area di sosta laterale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA COMPLESSIVA

mq. 206,48(negozi) + mq. 2,70x0,25(ripostiglio esterno) + mq. 43,00x0,15(resede recintato) + mq. 207,00x0,10(area a parcheggio laterale) + mq. 40,00x0,10(area a parcheggio frontale) = mq. 238,30

CONFINI: particelle 316, 317, 1129, 22 del foglio di mappa 9, via dei Colli, s.s.a.

=====

4)- Conformità catastale

La planimetria non corrisponde all'attuale stato dei luoghi, in quanto sono riportate nel negozio alcune tramezzature non esistenti, mentre manca quella a delimitazione del forno; nella zona servizi manca la parete di separazione fra corridoio ed antibagno; la porta con scalini in fondo all'antibagno è centrale mentre è disegnata laterale; la parete di separazione fra corridoio e bagno risulta inclinata nella parte finale; manca la parete divisoria nel magazzino; da definire il confine fra il resede frontale e la grande area laterale rispetto a via dei Colli ed alla corsia pedonale.

A tale riguardo dovrà essere presentata un planimetria catastale a variazione ed effettuato un riconfinamento dell'area, il cui costo viene determinato nella cifra di Euro 2.000,00 compreso diritti catastali ed onorari professionali.

=====

5)- Strumento urbanistico

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Signa il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto con l'area di pertinenza ricadono in Zona B4 di completamento a tessuto ordinato ma gerarchicamente debole.

In data 29/05/2024 il Comune di Signa ha adottato il Piano Operativo, che dovrà essere poi approvato, nel quale il fabbricato ricade in aree a destinazione prevalentemente

residenziale, contrassegnata da edifici mono o plurifamiliari del tessuto rado contemporaneo, mentre l'area scoperta frontale e quella grande laterale ricadono in parcheggio privato (da definire l'esatto confine).

=====

6)- Commerciabilità e conformità edilizia

Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive modifiche ed integrazioni risulta che l'immobile, ospitante le unità in oggetto, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- Permesso di costruire presentato da Neri Giuliano in data 16/07/1971 n.1845 rilasciato il 25/09/1971 per realizzazione di fabbricato per civile abitazione;

- Concessione edilizia in sanatoria n.2156/95 del 17/05/1995 ritirata il 15/11/1995 a seguito della domanda di condono edilizio presentata il 30/04/1986 protocollo n.6838 pratica n.1043 a nome [REDACTED], per realizzazione laboratorio ed eliminazione parte di terrapieno;

- Concessione edilizia n. 1589 rilasciata l'08/10/1999 per parziale cambio di destinazione a seguito di domanda presentata a nome [REDACTED] in data 11/11/1997 protocollo n. 18735 - pratica n.1899 anno 1997;

- Accertamento di Conformità in Sanatoria presentato a nome [REDACTED] in data 21/05/2007 prot. n.8942 pratica 2007/293 per frazionamento in due unità e modifiche interne

con successivo rilascio di Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 0001 dell'11/01/2010 ritirata il 19/10/2010;

- Denuncia Inizio Attività Edilizia presentata a nome [REDACTED] in data 29/04/2008 protocollo n. 7570 - pratica 2008/207 per modifiche interne a locale ad uso bar-pasticceria; comunicazioni inizio lavori del 21/05/2008 prot. n. 9157 e fine lavori 23/06/2008 prot. 11804. Successiva variante in corso d'opera alla Dia prot. 7570 del 29/04/2008, presentata in data 23/06/2008 prot. n. 11803 pratica 2008/299 per modifiche interne. Risulta presentata una attestazione di agibilità in data 23/01/2009 protocollo n. 1612 pratica n. 2009/0003, riferita alle due pratiche sopra menzionate, di cui però non si conosce l'esito.

- comunicazione inizio lavori ai sensi dell'articolo 80, comma 2 lettera a, L.R. Toscana n. 1/2005 presentata il 07/03/2013 protocollo n. 4404 pratica 2013/095 a nome [REDACTED] per modifiche interne e successivo annullamento ed archiviazione per non esecuzione delle opere presentata in data 13/06/2013 protocollo n. 9655;

- CILA per Edilizia Libera del 06/11/2015 protocollo n. 14917 pratica n. 2015/472 richiesta a nome [REDACTED] per modifiche interne a fondo commerciale riguardante la zona servizi con comunicazione di fine lavori del 10/11/2015 prot. n. 15071.

La verifica di conformità urbanistica deve riferirsi

alle seguenti pratiche edilizie:

- alla Dia del 29/04/2008 protocollo n.7570 pratica 2008/207 e successiva variante in corso d'opera Dia del 23/06/2008 protocollo n.11803 pratica n. 2008/299;

- alla Cila del 06/11/2015 protocollo n.14917 pratica n.2015/472;

da una comparazione fra i grafici allegati alle due pratiche e lo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto si nota una diversa disposizione degli spazi interni ed una diversa destinazione di alcuni locali.

Quindi alla luce di quanto riscontrato si rende necessaria la presentazione di una Cila tardiva, completa di grafici, modulistica e pagamento della relativa sanzione amministrativa, il cui costo viene stimato dal sottoscritto nella cifra di Euro 3.000,00(tremila/00) compreso sanzione ed onorari professionali.

=====

7)- Attestazione energetica

Con riferimento alla disciplina prevista dal D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, successivi D.Lgs n. 311/2006 e DL n.63 del 21/06/2013, nonché alla L.R.T. 39/2005 e successive modifiche, il negozio è sprovvisto è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, che verrà redatto al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento. Nella ricerca effettuate per le pratiche edilizie è stato rintracciato un Attestato di

Prestazione Energetica, depositato al Comune di Signa in data 16/10/2013 quindi oramai scaduto avendo validità di dieci anni, ove il negozio ricadeva in classe energetica E.

=====

8)- Formazione lotti

Il negozio con annesso resede scoperto è da vendere in unico lotto.

=====

9)- Quote di proprietà e divisibilità

L'unità immobiliare in oggetto con relativa pertinenza scoperta (da controllarne i confini) è di piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED]

=====

10)- Vincoli locativi

Il negozio è libero da persone e cose.

=====

11)- Vincoli dell'immobile

Non esistono vincoli particolari.

=====

12)- Vincoli condominiali

Il negozio fa parte del condominio via XXV Aprile 26/F, a seguito di quanto fornito dall'Amministratore di Condominio [REDACTED] risulta che al negozio spettano 295,04 millesimi.

=====

13)- Diritti demaniali e/o civici

Dalle ricerche e visure effettuate non risultano presenti vincoli artistici, storici, etc. sul fabbricato e sulle aree scoperte.

=====

14)- Determinazione del valore

La metodologia seguita per la determinazione del valore del negozio in oggetto si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altri immobili simili posti nelle zone limitrofe, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla esperienza professionale del sottoscritto.

Il fabbricato, di cui è porzione il negozio, è ubicato lungo la via dei Colli, che un tempo era l'unica strada per entrare da nord nel vecchio nucleo di Signa, poi nel tempo è stata realizzata una viabilità alternativa che però rimette sempre sul proseguo di via dei Colli, la quale, cambiando nome prima della parte più vecchia dell'abitato, attraversa tutta la parte bassa dell'abitato di Signa e prosegue, passando sul ponte del fiume Arno, fino ad immettersi sulla via Pisana.

Il negozio occupa gran parte del piano terra del fabbricato, risulta ben visibile dalla via essendo dotato di quattro sporti vetrati, è ben accessibile dall'esterno, essendo



dotato del resede antistante le porte di accesso, e soprattutto grazie all'ampia zona a parcheggio laterale e lo spazio frontale per la sosta in linea, compreso fra la strada e la recinzione del resede.

Il negozio si trova ad un chilometro circa dalla piazza in leggera salita, ove nella parte alta è ubicato il Palazzo Comunale oltre il quale si allunga la parte vecchia di Signa che si ricollega poi alla porzione più in basso dell'abitato.

Il lato destro di via dei Colli, per chi entra in Signa, confina con la parte residenziale, sul lato sinistro sono ubicati sempre edifici residenziali sul fronte strada, ma con la presenza in alcuni casi ed in seconda fila di fabbricati a destinazione artigianale.

Su via dei Colli sia prima che dopo il negozio in esame non sono presenti altri negozi, solamente a cinquecento metri circa e su una strada laterale, collegata alla più recente viabilità, è posto un supermercato oltre ad un piccolo centro commerciale; uscendo dall'abitato in direzione nord solo nella zona industriale, posta ad un chilometro circa, si ritrovano alcuni negozi commerciali e direzionale.

Il negozio presenta una consistente superficie comprendente sul fronte il grande locale di mq.163 circa con la porzione destinata a servizi ed accessori che occupa mq.43 circa, quindi negozio rivolto ad attività che necessitano di ampi spazi; dagli atti e ricerche svolte risulta che fino a



qualche anno fa il negozio ospitava una pizzeria-ristorante.

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, tipologia edilizia, vetustà, stato di manutenzione e grado di finitura, presenza di spazi di sosta, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore del negozio in esame come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale netta = mq.238,30

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 1.000,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 238,30 x Euro 1.000,00/mq. = Euro 238.300,00 (duecentotrentottomilatrecento/00) compreso arrotondamento, a tale somma vanno detratti i costi dell'aggiornamento catastale e verifica confini (Euro 2.000,00) e la Cila tardiva (Euro 3.000,00) e quindi con un valore finale di **Euro 233.300,00** (duecentotrentatremilatrecento/00).

li 27 gennaio 2025

Il Perito

[Geom. Leonardo COPPI]

Allegati:

- ventisei foto interne ed esterne del negozio e dell'area annessa

- planimetria catastale del negozio

- estratto di mappa

- visura storica catastale

- atto trasformazione del 16/07/2024 da

a

- atto di compravendita del 04/02/2011 da

no a

- visura ipotecaria sulla società IMMOBILIARE M.G.F. S.R.L.

- visura ipotecaria sulla società

- copia tavole del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo del Comune di Signa

- Permesso di costruire presentato da in data 16/07/1971 n.1845 rilasciato il 25/09/1971

- Concessione edilizia in sanatoria n.2156/95 del 17/05/1995 ritirata il 15/11/1995 a nome

- Concessione edilizia n. 1589 rilasciata l'08/10/1999 a nome

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 0001 dell'11/01/2010 ritirata il 19/10/2010 a nome

- Denuncia Inizio Attività Edilizia a nome in data 29/04/2008 protocollo n. 7570 - pratica 2008/207 e variante in corso d'opera, presentata in data 23/06/2008 prot. n.11803 pratica 2008/299; attestazione di agibilità in

data 23/01/2009 protocollo n.1612 pratica n.2009/0003

- comunicazione inizio lavori presentata il 07/03/2013
protocollo n.4404 pratica 2013/095 a nome [REDACTED]

[REDACTED] e successivo annullamento ed
archiviazione del 13/06/2013 protocollo n.9655;

- CILA per Edilizia Libera del 06/11/2015 protocollo n.14917
pratica n. 2015/472 richiesta a nome [REDACTED]

=====

