



TRIBUNALE DI FIRENZE

QUINTA SEZIONE CIVILE

TRIBUNALE DELLE IMPRESE E FALLIMENTI



REGISTRO FALLIMENTARE



C. T. U.

GEOM. MARCO MARIOTTINI

CONFERIMENTO INCARICO - 29 SETTEMBRE 2023 E 3 OTTOBRE 2023

NOTIFICA INCARICO - 9 OTTOBRE 2023

SIMA IMMOBILI POSTI IN PROVINCIA DI FIRENZE, COMUNE DI MONTELUPO F.NO,

VIA TOSCO ROMAGNOLA SUD





PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Marco Mariottini nato a  iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al  domiciliato presso il proprio studio professionale posto in Comune di  ha ricevuto, in data 9 ottobre 2023 (Cfr. All. n. 1), da parte del Dott. Matteo Andreucci, curatore del fallimento della  e dal Dott. Lapo Alessandri curatore del fallimento della  incarico al fine di aggiornare la propria perizia di stima depositata in data 13.04.2022 relativamente alla procedura di esecuzione immobiliare n. r. g. 198 del 2021 per la quale risultava CTU estimatore nominato.

Tale incarico viene conferito al fine di indicare un prezzo di vendita complessivo, in un unico lotto, di parte dei beni oggetto di detta procedura, e più precisamente gli immobili ad uso ufficio posti in provincia di Firenze, comune di Montelupo F.no.

Oltre a ciò si richiede di includere nella propria stima nuovi beni, i restanti uffici e posti auto siti che completano il medesimo immobile, oggetto di altra perizia tecnica d'ufficio relativa alla procedura di esecuzione immobiliare n. r. g. 25/2021, e verrà inoltre aggiornata, al fine di restituire un quadro completo e corretto, la stima dei fondi, ad uso sala giochi e ristorante, posti il piano terreno del medesimo stabile.

Attenendomi alle disposizioni contenute nella nomina, ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari procedo e dare riscontro a quanto richiesto.

La documentazione a compendio della presente relazione viene elencata in allegato. (Cfr. Indice in appendice)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 13 novembre 2023 il sottoscritto, accompagnato dal Dott. Lapo Alessandri e dal Dott. Matteo Andreucci, ha eseguito sopralluogo e preso visione degli ulteriori beni da inserire nella perizia, provvedendo ad acquisire tutte quelle informazioni utili alla stesura della nuova relazione.

Per quanto concerne la storia urbanistica dell'immobile, questa era già in mio possesso in quanto reperita in precedenza, congiuntamente a quella dei beni da me già stimati, e, da quella data, non risultano essere state depositate ulteriori pratiche edilizie aventi per oggetto tali beni.

Al termine delle operazioni preliminari il sottoscritto redige la presente relazione ove si dà riscontro a quanto richiesto.

Relazione



[REDACTED]

PUNTO N. 1

Identificazione dei beni oggetto di stima con precisazione dei confini e dei dati catastali.

Premessa

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un immobile sito in comune di Montelupo Fiorentino lungo via Tosco Romagnola Sud, suddiviso in uffici e fondi commerciali, oltre vari posti auto collocati nel resede di pertinenza posto al piano terreno e varie parti comuni.

Questi risultano catastalmente intestati per la quota di proprietà pari ad 1/2 in conto alla [REDACTED] e per la quota di proprietà pari ad 1/2 in conto alla [REDACTED]

Identificazione dei beni

Fondo commerciale n. 1 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 1")
sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 511, censito quale categoria C/1 classe 6 consistenza mq 370,00 R. C. € 8.541,68, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Fondo commerciale n. 2 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2")
sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 585, censito quale categoria C/1 classe 8 consistenza mq 408,00 R. C. € 12.748,22, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

[REDACTED]



Ufficio n. 1 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 512, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 6,5 R. C. € 2.601,65, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 2 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 513, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

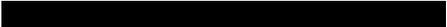
Ufficio n. 3 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 516, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 4 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 517, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





Ufficio n. 5 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 518, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 6 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 519, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 8,0 R. C. € 3.202,03, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 7 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 520, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 7,0 R. C. € 2.801,78, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 8 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 521, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 8,0 R. C. € 3.202,03, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.





Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 9 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 522, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 7,5 R. C. € 3.001,91, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 10 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 523, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 11 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 524, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 7,0 R. C. € 2.801,78, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 12 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 525, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 10,0 R. C. € 4.002,54, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli





atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 13 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 526, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 6,0 R. C. € 2.401,52, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 14 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 527, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 15 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 528, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 16 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 529, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.





L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 17 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 530, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED], s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 18 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 531, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 19 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 532, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Ufficio n. 20 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 533, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 6,5 R. C. € 2.601,65, intesta





in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 1 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")
sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 534, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 2 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")
sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 535, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 3 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")
sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 537, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 4 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")
sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa





n. 11 alla p.lla 1111 sub. 538, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 5 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")

sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 539, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 20,00 R. C. € 37,18, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 6 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")

sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 540, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 7 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")

sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 541, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 8 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")





sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 542, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agencia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 9 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")

sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 543, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agencia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 10 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N.

3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 544, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agencia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 11 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N.

3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 545, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agencia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





Posto auto scoperto n. 12 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 546, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 13 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 547, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 14 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 548, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 15 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 549, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





Posto auto scoperto n. 16 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 550, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 17 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 551, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 18 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 552, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 19 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 553, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.





Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 20 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 554, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 21 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 555, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 22 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 557, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 23 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 558, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli





atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 24 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 559, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 25 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 560, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 26 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 561, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 27 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 562, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.





L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 28 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 563, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 29 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 564, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 30 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 565, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 31 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 2") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 566, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. €





22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 32 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 567, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € **22,31**, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 33 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 569, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € **22,31**, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 34 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 570, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € **22,31**, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 35 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di





mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 571, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 36 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 572, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 37 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 573, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 38 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 574, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 39 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N.





3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 575, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agencia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 40 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 576, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agencia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 41 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 577, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agencia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 42 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 578, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agencia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





Posto auto scoperto n. 43 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 579, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 44 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 1") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 580, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 45 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 1") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 581, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 46 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 1") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 582, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





Posto auto scoperto n. 47 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 1") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 583, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 20,00 R. C. € 37,18, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Area Urbana n. 1 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 1") sita, catastalmente, in via delle Pratella n. 29, posta al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 584, censito quale categoria F/1 consistenza mq 132,00 R. C. € 0,00, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto n. 48 (DA QUI IN AVANTI RICOMPRESO IN QUANTO DENOMINATO "IMMOBILE N. 3") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 556, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. n. 1 – Piazzale di Manovra comune ai sub. Da 505 a 585 della p.lla 1111 sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 504, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





B. C. N. C. n. 2 – Ingresso comune ai sub. Da 512 a 533 e 585 della p.lla 1111 sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 505, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. n. 3 – Ingresso comune ai sub da 512 a 533 della p.lla 1111 sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto ai piani terreno primo e secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 506, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. n. 4 – Corridoio comune ai sub. Da 512 a 525 della p.lla 1111 sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 507, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. n. 5 - Corridoio comune ai sub. Da 526 a 533 della p.lla 1111 sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 508, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato.

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. n. 6 – Cabina ENEL comune ai sub. 500, 585 e da 511 a 533 della p.lla 1111 sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla





1112, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenda del Territorio di Firenze ultimo depositato.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. n. 7 – Cabine ENEL comune ai sub. 500, 585, e da 511 a 533 della p.lla 1111 sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1145, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenda del Territorio di Firenze ultimo depositato.

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

PUNTO N. 2

Estremi dell'atto di provenienza

Gli Immobili siti in comune di Montelupo F.no, sono giunti all'attuale proprietà [REDACTED] a seguito di atto a rogito Not. [REDACTED] del 17 maggio 2007 rep. 208393, registrato ad Empoli in data 7.02.2020 al n. 337.

PUNTO N. 3

Descrizione dei beni ed utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Descrizione generale

Il complesso sito in comune di Montelupo Fiorentino, in fregio a via Tosco Romagnola Sud, è composto da un unico fabbricato ove, al piano terreno, troviamo due fondi commerciali, il primo utilizzato quale sala giochi, ed il secondo utilizzato quale ristorante, mentre ai piani primo e secondo, ed ultimo, vi sono varie unità destinate ad uffici.

Questo, di recente costruzione, è circondato su tre lati (il principale ed i due laterali) da resede di pertinenza, ove risultano individuati vari posti auto e servizi.

In allegato alla presente troviamo le planimetrie di ogni unità presente nell'immobile ove, in color verde, sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi





della vigente normativa. (Cfr. All. n. 2)

Descrizione singole unità immobiliari in cui risulta suddiviso il fabbricato

Segue la puntuale descrizione di ogni singola unità immobiliare in cui risulta suddiviso il fabbricato puntualizzando che, anche conformemente alla mia precedente relazione, che i beni sono stati raggruppati, come anche già riportato nella descrizione catastale di cui sopra, in tre distinti lotti, al fine di rendere più appetibili gli stessi ai fini della vendita, e più precisamente:

- Primo lotto (Immobile n. 1 - già presente nella precedente relazione) risulta costituito dal fondo commerciale ad uso sala giochi (fondo commerciale n. 1) al quale sono stati assegnati, quale pertinenza ai fini della vendita, parte dei posti auto presenti nel resede antistante l'edificio, e l'area urbana posta in aderenza al prospetto laterale dello stesso;
- Secondo lotto (Immobile n. 2 - già presente nella precedente relazione) risulta costituito dal fondo commerciale strutturato quale ristorante (fondo commerciale n. 2) al quale sono stati assegnati, quale pertinenza ai fini della vendita, parte dei posti auto presenti nel resede antistante l'edificio;
- Terzo lotto (Immobile n. 3 - di nuova costituzione) formato al fine organizzare in un'unica entità, ai fini della vendita, gli uffici posti ai piani superiori dell'edificio ed i restanti posti auto presenti nel resede antistante l'edificio.

Fondo commerciale n. 1 - Immobile n. 1

Descrizione

Trattasi fondo commerciale sito in comune di Montelupo Fiorentino, con ingresso dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo occupa circa la metà del piano terreno dell'edificio e più precisamente quella a sinistra per chi lo guarda con le spalle rivolte alla pubblica via, e si compone di ampio vano principale, suddiviso da pannellature che non raggiungono il soffitto, oltre a due servizi igienici ed un ripostiglio.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le porte sono in legno tamburato, e controsoffitto in pannelli.





L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 371,10, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 407,70.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato quale sala giochi / Slot.

Fondo commerciale n. 2 - Immobile n. 2

Descrizione

Trattasi fondo commerciale ad uso ristorante sito in comune di Montelupo Fiorentino, con ingresso dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo occupa circa la metà del piano terreno dell'edificio e più precisamente quella sulla destra per chi lo guarda con le spalle rivolte alla pubblica via, e si compone di un ampio vano principale, con pozioni rialzare ed altre circondate da muretti, oltre vari locali accessori occupati da cucine, celle frigo, ripostiglio, dispensa e servizi igienici.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le porte sono in legno tamburato, e controsoffitto in pannelli.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari





a circa mq 451,80, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 524,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero, ma strutturato, visto il suo utilizzo sino ad epoca recentissima, quale ristorante.

Ufficio n. 1 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la prima sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 165,10, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 183,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.



**Attuale utilizzo del bene**

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 2 - Immobile n. 3**Descrizione**

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la seconda sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 86,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 96,80.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.





Ufficio n. 3 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la quinta sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 89,20, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 99,80.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 4 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la sesta sulla





sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 86,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 96,80.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 5 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la settima sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.





Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 85,40, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 95,40.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 6 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente l'ottava sulla sinistra con accesso frontale, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.





Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 201,90, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 222,60.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 7 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la sesta sulla destra con accesso frontale, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche,





controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 177,30, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 191,10.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 8 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la quinta sulla destra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, con forma ad "L", a cui sono collegati altro locale, sempre ad uso ufficio, oltre zona comprendente disimpegno, ripostiglio e servizi igienici.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella





controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 199,70, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 217,00.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 9 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la quarta sulla destra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizi igienici.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari





a circa mq 186,40, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 199,80.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 10 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la terza sulla destra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 97,60, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 107,40.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.



**Attuale utilizzo del bene**

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 11 - Immobile n. 3**Descrizione**

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la seconda sulla destra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, con forma ad "L", oltre piccolo disimpegno e servizi igienici.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 179,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 192,65.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 12 - Immobile n. 3



Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la prima sulla destra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizi igienici.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 250,10, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 268,85.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 13 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la prima sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste





lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 154,10, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 172,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 14 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la seconda sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e





servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 84,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 94,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 15 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la terza sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana,





facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 84,30, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 94,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 16 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la quarta sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno





tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 90,70, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 102,40.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 17 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la quinta sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.





Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 75,20, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 84,90.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 18 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la sesta sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 84,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a





circa mq 94,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 19 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la sesta sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 84,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 94,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene





L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Ufficio n. 20 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente l'ottava ed ultima sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 171,60, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 191,50.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Posti auto da n. 44 a n. 47 - Immobile n. 1





Descrizione

Trattasi di posti auto scoperti siti nel resede comune che fronteggia, su tre lati l'edificio, più precisamente sono posti nella porzione che lo fronteggia e lungo la facciata ovest.

Al resede si accede da ingresso comune posto lungo via Tosco Romagnola Sud, distinto al civico 29.

Questi sono affiancati, ma intervallati da spazi vuoti, formando quindi più strisce di diversa lunghezza.

Finiture

Il resede è completamente finito in masselli autobloccanti di colore grigio ed i posti auto sono definiti e delimitati da blocchetti di colore rosso.

Questi hanno tutti forma rettangolare e dimensioni, tranne pochissimi casi, pressoché analoghe.

Per la loro descrizione si fa riferimento ad elaborato, che seguirà, ove sono contornati di rosso e distinti dal proprio subalterno catastale, della p.lla 1111, ove tutti questi ricadono.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate possiamo, per ognuno di essi, indicare una superficie utile, che, non essendo presenti spessori di murature perimetrali corrisponderà anche a quella lorda commerciale così come definita nel D. P. R. n. 138 del 1998.

Le varie superfici risultano più precisamente:

IMMOBILE	SUBALTERNO CATASTALE	SUPERFICIE (UTILE / COMMERCIALE) - MQ
Posto auto n. 44	580	12,00
Posto auto n. 45	581	13,00
Posto auto n. 46	582	13,00
Posto auto n. 47	583	20,00

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo dei beni

I posti auto risultano utilizzati dai clienti delle strutture commerciali poste al piano terreno dell'edificio.





Posti auto da n. 22 a n. 31 - Immobile n. 2

Descrizione

Trattasi di posti auto scoperti siti nel resede comune che fronteggia, su tre lati l'edificio, più precisamente sono posti nella porzione che lo fronteggia e lungo la facciata ovest.

Al resede si accede da ingresso comune posto lungo via Tosco Romagnola Sud, distinto al civico 29.

Questi sono affiancati, ma intervallati da spazi vuoti, formando quindi più strisce di diversa lunghezza.

Finiture

Il resede è completamente finito in masselli autobloccanti di colore grigio ed i posti auto sono definiti e delimitati da blocchetti di colore rosso.

Questi hanno tutti forma rettangolare e dimensioni, tranne pochissimi casi, pressoché analoghe.

Per la loro descrizione si fa riferimento ad elaborato, che seguirà, ove sono contornati di rosso e distinti dal proprio subalterno catastale, della p.lla 1111, ove tutti questi ricadono.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate possiamo, per ognuno di essi, indicare una superficie utile, che, non essendo presenti spessori di murature perimetrali corrisponderà anche a quella lorda commerciale così come definita nel D. P. R. n. 138 del 1998.

Le varie superfici risultano più precisamente:

IMMOBILE	SUBALTERNO CATASTALE	SUPERFICIE (UTILE / COMMERCIALE) - MQ
Posto auto n. 22	557	12,00
Posto auto n. 23	558	13,00
Posto auto n. 24	559	12,00
Posto auto n. 25	560	12,00
Posto auto n. 26	561	12,00





Posto auto n. 27	562	12,00
Posto auto n. 28	563	12,00
Posto auto n. 29	564	13,00
Posto auto n. 30	565	12,00
Posto auto n. 31	566	12,00

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo dei beni

I posti auto risultano utilizzati dai clienti delle strutture commerciali poste al piano terreno dell'edificio.

Posti auto da n. 1 a n. 21, da n. 32 a n. 43 e n. 49 - Immobile n. 3

Descrizione

Trattasi di posti auto scoperti siti nel resede comune che fronteggia, su tre lati l'edificio, più precisamente sono posti nella porzione che lo fronteggia e lungo la facciata ovest.

Al resede si accede da ingresso comune posto lungo via Tosco Romagnola Sud, distinto al civico 29.

Questi sono affiancati, ma intervallati da spazi vuoti, formando quindi più strisce di diversa lunghezza.

Finiture

Il resede è completamente finito in masselli autobloccanti di colore grigio ed i posti auto sono definiti e delimitati da blocchetti di colore rosso.

Questi hanno tutti forma rettangolare e dimensioni, tranne pochissimi casi, pressoché analoghe.

Per la loro descrizione si fa riferimento ad elaborato, che seguirà, ove sono contornati di rosso e distinti dal proprio subalterno catastale, della p.lla 1111, ove tutti questi ricadono.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate possiamo, per ognuno di essi, indicare una superficie utile, che, non essendo presenti spessori di murature perimetrali corrisponderà anche a quella lorda commerciale così





come definita nel D. P. R. n. 138 del 1998.

Le varie superfici risultano più precisamente:

IMMOBILE	SUBALTERNO CATASTALE	SUPERFICIE (UTILE / COMMERCIALE) - MQ
Posto auto n. 1	534	12,00
Posto auto n. 2	535	12,00
Posto auto n. 3	537	12,00
Posto auto n. 4	538	12,00
Posto auto n. 5	539	20,00
Posto auto n. 6	540	13,00
Posto auto n. 7	541	13,00
Posto auto n. 8	542	13,00
Posto auto n. 9	543	13,00
Posto auto n. 10	544	13,00
Posto auto n. 11	545	13,00
Posto auto n. 12	546	13,00
Posto auto n. 13	547	13,00
Posto auto n. 14	548	13,00
Posto auto n. 15	549	13,00
Posto auto n. 16	550	13,00
Posto auto n. 17	551	13,00
Posto auto n. 18	552	13,00





Posto auto n. 19	553	13,00
Posto auto n. 20	554	13,00
Posto auto n. 21	555	13,00
Posto auto n. 32	567	12,00
Posto auto n. 33	569	12,00
Posto auto n. 34	570	12,00
Posto auto n. 35	571	12,00
Posto auto n. 36	572	12,00
Posto auto n. 37	573	12,00
Posto auto n. 38	574	12,00
Posto auto n. 39	575	12,00
Posto auto n. 40	576	12,00
Posto auto n. 41	577	12,00
Posto auto n. 42	578	12,00
Posto auto n. 43	579	12,00
Posto auto n. 49	556	13,00

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Attuale utilizzo dei beni

I posti auto risultano utilizzati dai clienti delle strutture commerciali poste al piano terreno dell'edificio.

Area urbana n. 1 – Immobile n. 1



**Descrizione**

Trattasi di area urbana di forma pressoché trapezoidale, parte del resede che circonda il fabbricato, più precisamente la porzione di quest'ultimo che fronteggia il prospetto ovest sino al raggiungimento del confine di proprietà.

Al resede si accede da ingresso comune posto lungo via Tosco Romagnola Sud, distinto al civico 29.

Finiture

Come per il resto del resede questa è completamente finita in masselli autobloccanti di colore grigio.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate possiamo indicare una superficie utile, che, non essendo presenti spessori di murature perimetrali, corrisponderà anche a quella lorda commerciale così come definita nel D. P. R. n. 138 del 1998 pari a mq 132,00.

Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

B. C. N. C. n. 1**Descrizione**

Trattasi di resede comune, utilizzato quale piazzale di manovra per le auto che devono raggiungere le piazzole di parcheggio, nonché quale percorso pedonale per l'accesso a tutte le unità.

Questo circonda il fabbricato lungo il prospetto principale e lungo i prospetti laterali sino al raggiungimento del confine di proprietà, e vi si accede da ingresso comune posto lungo via Tosco Romagnola Sud, distinto al civico 29.

Finiture

Il resede è completamente finito in masselli autobloccanti di colore grigio.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.





Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore blu corrispondente al proprio subalterno catastale 504.

Attuale utilizzo del bene

Il piazzale, come detto, risulta utilizzato quale area di manovra e passaggio pedonale.

B. C. N. C. n. 2

Descrizione

Trattasi di disimpegno comune al locale ristorante ed a tutti gli uffici posti ai piani primo e secondo in quanto permette l'ingresso al vano ascensore centrale.

A questo si accede, essendo aperto dall'esterno, centralmente al prospetto principale dell'edificio, percorso il piazzale comune con ingresso al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Finiture

Il disimpegno ha pavimentazione in piastrelle di cotto, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore verde corrispondente al proprio subalterno catastale 505.

Attuale utilizzo del bene

Il piazzale risulta libero, in quanto parte comune, ed utilizzato per il passaggio pedonale.

B. C. N. C. n. 3

Descrizione

Trattasi di residua parte del disimpegno comune, porzione al solo servizio degli uffici posti ai piani primo e secondo, che permette l'ingresso al vano ascensore ed alle scale centrali, oltre a scale ed ascensore posti lungo il prospetto ovest dell'edificio servizi comuni che si ripetono a ciascuno dei piani.





A questi si accede percorso il piazzale comune con ingresso al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud, sia dall'ingresso frontale, aperto, che dall'ingresso posto lungo il prospetto ovest.

Finiture

Il disimpegno ha pavimentazione in piastrelle di cotto, le scale hanno gradini in marmo, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore verde corrispondente al proprio subalterno catastale 506.

Attuale utilizzo del bene

Il bene risulta parte comune utilizzata per il passaggio pedonale.

B. C. N. C. n. 4

Descrizione

Trattasi di disimpegno comune che fronteggia gli uffici posti al piano primo dell'edificio, a cui si accede da scale comuni, ed ascensore, poste lungo il prospetto ovest dell'edificio nonché da ascensore e vano scale centrali.

Dalla pubblica via si raggiungono le scale, e gli ascensori, percorso il piazzale comune con ingresso al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Finiture

Il disimpegno ha pavimentazione in piastrelle di cotto, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.





Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore verde corrispondente al proprio subalterno catastale 507.

Attuale utilizzo del bene

Il bene risulta libero in quanto parte comune utilizzata per il passaggio pedonale.

B. C. N. C. n. 5

Descrizione

Trattasi di disimpegno comune che fronteggia gli uffici posti al piano primo dell'edificio, a cui si accede da scale comuni, ed ascensore, poste lungo il prospetto ovest dell'edificio nonché da ascensore e vano scale centrali.

Dalla pubblica via si raggiungono le scale, e gli ascensori, percorso il piazzale comune con ingresso al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Finiture

Il disimpegno ha pavimentazione in piastrelle di cotto, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore verde corrispondente al proprio subalterno catastale 508.

Attuale utilizzo del bene

Il bene risulta libero in quanto parte comune utilizzata per il passaggio pedonale.

B. C. N. C. n. 6 e 7

Descrizione

Trattasi centrali elettriche comuni, a tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di stima, poste a margine del resede comune, più precisamente lungo il suo confine ovest.





A queste si accede percorso il resede comune avente ingresso dal civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Finiture

Queste sono realizzate con struttura in C. A. tamponature in muratura finite con intonaco e tinteggiatura, copertura piana ed infissi in metallo.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, i beni, nello specifico, risultano contornati di colore ocra corrispondente alle proprie particelle catastali n. 1112 e 1145.

Attuale utilizzo del bene

Queste sono utilizzate quali centrali elettriche comuni.

Utilizzo previsto dallo strumento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n. 31 del 20/07/2006, ed approvato con Delibera n. 50 del 20/12/2006, l'area su cui ricade il fabbricato risulta identificata quale zona "D3 – Aree Industriali Commerciali" (Cfr. all. n. 3) regolamentate all'art. 26 comma 7 delle N. T. A..

PUNTO N. 4

Stato di occupazione degli immobili

Il complesso ricadente nel comune di Montelupo Fiorentino risulta composto da due fondi commerciali e vari uffici posti ai piani superiori.

Gli uffici non risultano oggetto di contratti d'affitto e sono quindi da ritenersi liberi, lo stesso dicasi per il fondo commerciale n. 2 (Immobile n. 2)

Il fondo commerciale n. 1 (immobile n. 1) risulta invece locato:





Immobile n. 1, Fondo ad uso fondo commerciale attualmente utilizzato quale sala giochi, risulta, all'oggi, **oggetto del contratto di affitto stipulato in data 31 luglio 2014, con la**  registrato presso l'Ufficio del Registro di Empoli in data 1 agosto 2014 al n. 1711. (Cfr. all. n. 4)

Il contratto, della durata di durata di anni 6 a far data dal 1 agosto 2014, è stato tacitamente rinnovato in data 1 agosto 2020 ed ha scadenza naturale il giorno 31 luglio 2026, con eventuale disdetta da inviare, per mezzo di raccomandata A/R, almeno dodici prima di detta scadenza e più precisamente entro il 30 luglio 2025.

Il canone di locazione pattuito risulta pari a 24.000,00 € annui.

Il valore medio per gli affitti in tale zona, relativi a fondi commerciali, facendo riferimento a quelli che sono i valori OMI rintracciabili sull'apposito sito dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 5), risulta pari a 3,25 € a Mq. Si può quindi stimare un canone di affitto annuo congruo per il bene, della superficie commerciale, come da precedente punto n. 3, di mq 407,70, **nella presente situazione di mercato pari a € 15.900,00.**

Il canone in essere può quindi definirsi più che adeguato.

PUNTO N. 5

Storia urbanistica dei beni e verifica della loro regolarità edilizia

Storia Urbanistica dei beni

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale/servizi realizzato in ampliamento ad un fabbricato artigianale esistente ed edificato nei primi anni 2000, più precisamente ai sensi delle seguenti pratiche edilizie:

Permesso di costruire n. 136 del 29.01.2007, per ampliamento di edificio.

Permesso di costruire per variante in C. O. n. 222 del 11.07.2008.

Variante finale a Permesso di costruire dell'8.10.2009.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 242 del 19.10.2009, per realizzazione ristorante.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 154 del 28.05.2010, modifica aperture esterne a unità con destinazione commerciale.

Deposito attestazione di agibilità prot. n. 17621 del 25.11.2011.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 154 del 28.05.2010, modifica aperture esterne a unità con destinazione commerciale.





Segnalazione di Inizio Attività Edilizia pratica n. 50 del 17.10.2014, per fusione unità immobiliari ad uso commerciale.

Comunicazione di Inizio Lavori edilizi pratica telematica n. 83 del 2017, per modifiche interne a locale ristorante.

Verifica della regolarità edilizia

Confrontati l'ultimo permesso edilizio rilasciato, per le varie unità, con lo stato dei luoghi, se ne constata la sostanziale conformità generale.

Le uniche difformità, peraltro molto modeste, sono state riscontrate all'interno del locale ristorante per la presenza di alcune murature basse (ex cucina a vista), delle quali era prevista la rimozione oltre ad una diversa configurazione della zona ove si trova il bancone d'ingresso.

Tutto questo può essere sanato per mezzo della presentazione, presso gli uffici comunali, di pratica per "Comunicazione Inizio Lavori Tardiva" e le spese necessarie all'adempimento di tale atto può essere quantificato in € 3.500,00 comprensivi della dovuta sanzione amministrativa.

Oltre a ciò si è riscontrato come durante la realizzazione dell'immobile la proprietà, al fine di lasciarsi aperta la possibilità di vendere gli uffici, posti al piano primo e secondo, non solo singolarmente, ma anche "uniti" tra di se, se gli eventuali acquirenti lo avessero richiesto, ha lasciato incompiute, per brevi tratti, alcune delle tramezzature divisorie in modo da facilitare l'eventuale realizzazione di un passaggio.

Prima di procedere con la vendita si dovrà quindi procedere con la completa chiusura di tali tramezzature, 11 aperture in totale, e le spese necessarie per l'esecuzione di tali opere può essere quantificata in € 1.500,00 ciascuna per un totale di € 16.500,00.

PUNTO N. 6

Valore di mercato degli immobili

Premessa

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.





Il parametro base sul quale basare la comparazione risulta il valore a metro quadro commerciale, da moltiplicarsi per le superfici commerciali, così come determinate, per ciascuno degli immobili, e come riportate al precedente punto n. 3, che si vanno di seguito a riassumere:

Comune di Montelupo Fiorentino immobili commerciali ed uffici

IMMOBILE N. 1	SUP. COMMERCIALE (MQ)	DESTINAZIONE
Fondo commerciale n. 1	407,70	Fondo commerciale
Posto auto n. 44	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 45	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 46	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 47	20,00	Posto auto scoperto
Area urbana n. 1	132,00	Area Urbana

IMMOBILE N. 2	SUP. COMMERCIALE (MQ)	DESTINAZIONE
Fondo commerciale n. 2	524,20	Fondo commerciale
Posto auto n. 22	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 23	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 24	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 25	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 26	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 27	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 28	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 29	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 30	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 31	12,00	Posto auto scoperto

IMMOBILE N. 3	SUP. COMMERCIALE (MQ)	DESTINAZIONE
Ufficio n. 1	183,20	Ufficio



Ufficio n. 2	96,80	Ufficio
Ufficio n. 3	99,80	Ufficio
Ufficio n. 4	96,80	Ufficio
Ufficio n. 5	95,40	Ufficio
Ufficio n. 6	222,60	Ufficio
Ufficio n. 7	191,10	Ufficio
Ufficio n. 8	217,00	Ufficio
Ufficio n. 9	199,80	Ufficio
Ufficio n. 10	107,40	Ufficio
Ufficio n. 11	192,65	Ufficio
Ufficio n. 12	268,85	Ufficio
Ufficio n. 13	172,20	Ufficio
Ufficio n. 14	94,20	Ufficio
Ufficio n. 15	94,20	Ufficio
Ufficio n. 16	102,40	Ufficio
Ufficio n. 17	84,90	Ufficio
Ufficio n. 18	94,20	Ufficio
Ufficio n. 19	94,20	Ufficio
Ufficio n. 20	191,50	Ufficio
Posto auto n. 1	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 2	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 3	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 4	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 5	20,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 6	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 7	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 8	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 9	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 10	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 11	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 12	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 13	13,00	Posto auto scoperto



Posto auto n. 14	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 15	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 16	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 17	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 18	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 19	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 20	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 21	13,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 32	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 33	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 34	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 35	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 36	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 37	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 38	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 39	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 40	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 41	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 42	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 43	12,00	Posto auto scoperto
Posto auto n. 49	13,00	Posto auto scoperto

N. B. Risultano da escludersi dalla stima gli immobili censiti quali Beni Comuni Non Censibili in quanto non hanno valor proprio, ma risultano unicamente pertinenze delle altre unità.

A tal fine risulta determinante ottenere i più corretti tra tali parametri e per far ciò si è deciso di rimetterci a due fonti principali, in primo luogo interpellando agenzie immobiliari, ed il secondo basato su specifiche banche dati, per poi confrontarne il risultato.

Primo procedimento

La prima agenzia interpellata risulta lo 



[REDACTED]

[REDACTED]

Questa, visionata la documentazione, e lo stato di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto corretto indicare un prezzo a mq per la porzione a destinazione commerciale pari a **€ 1.300,00 a mq** e per gli immobili ad uso ufficio pari a **€ 1.000,00 a mq**.

Per quanto riguarda i posti auto questi possono essere valutati **250,00 € a mq**, e l'area urbana esterna **100,00 € a mq**.

Tali valori portano ad una valutazione dei beni, rapportata alla loro superficie commerciale, che è la seguente:

Immobile n. 1	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Fondo commerciale n. 1	407,70	530.010,00
Posti auto da n. 44 a n. 47	58,00	14.500,00
Area urbana n. 1	132,00	13.200,00

Immobile n. 2	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Fondo commerciale n. 2	524,20	681.460,00
Posti auto da n. 22 a n. 31	122,00	30.500,00

Immobile n. 3	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Uffici da 1 a 20	2.899,20	2.899.200,00
Posti auto da n. 1 a n. 21, da n. 32 a n. 43 e n. 49	433,00	108.250,00

La seconda agenzia interpellata risulta la [REDACTED]

[REDACTED]

Questa, visionata la documentazione, e lo stato di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto corretto indicare un prezzo a mq per la porzione a destinazione commerciale pari a **€ 1.250,00,00 a mq** e per gli immobili ad uso ufficio pari a **€ 950,00,00 a mq**.

Per quanto riguarda i posti auto questi possono essere valutati **250,00 € a mq**, e l'area urbana esterna **100,00 € a mq**.



Tali valori portano ad una valutazione dei beni, rapportata alla loro superficie commerciale, che è la seguente:

Immobile n. 1	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Fondo commerciale n. 1	407,70	509.625,00
Posti auto da n. 44 a n. 47	58,00	14.500,00
Area urbana n. 1	132,00	13.200,00

Immobile n. 2	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Fondo commerciale n. 2	524,20	655.250,00
Posti auto da n. 22 a n. 31	122,00	30.500,00

Immobile n. 3	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Uffici da 1 a 20	2.899,20	2.754.240,00
Posti auto da n. 1 a n. 21, da n. 32 a n. 43 e n. 49	433,00	108.250,00

Mi sono limitato a queste due fonti in quanto tutte, al momento, stanno seguendo le contrattazioni di unità analoghe nella medesima zona, e risultano quindi assolutamente preparate e competenti in materia, tantoché le loro valutazioni sono risultate immediatamente in linea l'una con l'altra.

Eseguendo quindi una media aritmetica, arrotondata, di quanto riportato, il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto così stimati:

Immobile n. 1	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Fondo commerciale n. 1	407,70	519.817,50,00
Posti auto da n. 44 a n. 47	58,00	14.500,00
Area urbana n. 1	132,00	13.200,00
TOTALE		550.000,00

Immobile n. 2	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Fondo commerciale n. 2	524,20	668.355,00
Posti auto da n. 22 a n. 31	122,00	30.500,00



TOTALE		700.000,00
Immobile n. 3	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Uffici da 1 a 20	2.899,20	2.826.720,00
Posti auto da n. 1 a n. 21, da n. 32 a n. 43 e n. 49	433,00	108.250,00
TOTALE		2.935.000,00

Secondo procedimento

Una seconda valutazione è stata attuata utilizzando i valori dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in €/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Si estrapolano quindi i dati dal sito dell'Agenzia delle entrate (Cfr. all. n. 5), riferiti al Comune di Montelupo Fiorentino, zona D/2 – Periferica La Pratella che risultano:

Destinazione commerciale, per il primo semestre dell'anno 2023, ultimi disponibili

Intervallo da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 800,00

Uffici

Valori non presenti per la zona

Posti auto

Valori non presenti per la zona



Non essendovi un'indicazione di valore per quanto concerne gli immobili ad uso ufficio, o per i posti auto scoperti, nella zona, si riterranno validi, per tali tipologie, i valori ottenuti con il primo procedimento.

Questo valore è riferito al mq lordo (L) commerciale, ottenuto con i medesimi criteri da me sopra utilizzati in sede di valutazione della superficie commerciale (vedi punto n. 3), e quindi da ritenersi omogeneo.

Formazione della scala dei prezzi – Immobili commerciali

Una volta ottenuto l'intervallo dei prezzi si dovrà individuare il "gradino" nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualifichino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

Per far ciò si è costituita una tabella nella quale compaiano i principali elementi che possono rendere appetibile l'unità immobiliare in oggetto.

Caratteristiche Intrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
I1- Distribuzione e numero dei vani	15	13
I2- Funzionalità	10	9
I3- Vetustà	8	7
I4- Dotazione servizi interni	12	11
I5-Rifinitura	10	10
I6-Esposizione e Prospetto	10	9
I7- Altezza piano stradale	4	4
Caratteristiche Estrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
E1- Zona di ubicazione	14	10
E2- Negozi e servizi in genere	9	6





E3- Parcheggio e traffico	8	6
Totale	100	85
MERITO SPECIFICO DELLE UNITA' OGGETTO DI STIMA 85%		

Per quanto riguarda l'immobile ad uso garage non si esegue tale procedura che non risulta pertinente alla tipologia di immobile.

Sintesi del giudizio di valore

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro scelto, che risulta la superficie commerciale dell'immobile.

Fondo commerciale n. 1

FORMULA

$$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro (Sup. Comm. Mq 407,70)}$$

$$\text{Prezzo unitario minimo} = \text{€ 500,00}$$

$$\text{Intervallo prezzi} = \text{€ 300,00}$$

$$\text{Merito specifico} = 85\%$$

$$\text{Valore commerciale} = 307.813,00 \text{ €}$$

Fondo commerciale n. 2

FORMULA

$$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro (Sup. Comm. Mq 524,20)}$$

$$\text{Prezzo unitario minimo} = \text{€ 500,00}$$

$$\text{Intervallo prezzi} = \text{€ 300,00}$$

$$\text{Merito specifico} = 85\%$$

$$\text{Valore commerciale} = 395.770,00 \text{ €}$$

Come si può notare i valori ottenuti seguendo le due diverse metodologie risultano piuttosto difforni, sono però propenso ad attribuire un maggior peso (due volte) alla valutazione compiuta dagli agenti di mercato





che lavorano quotidianamente sul territorio, quindi, al fine di fornire il più corretto valore di mercato, si procede ad attuare una media ponderata tra i valori ottenuti (ai valori forniti dalle agenzie immobiliari, che ritengo più attendibili, attribuisco peso doppio rispetto ai valori OMI), che conduce ad un **valore pari a:**

Negozi	Valore commerciale medio (€)
Fondo commerciale n. 1	450.000,00
Fondo commerciale n. 2	580.000,00

Stato di occupazione immobili

Ciò detto si deve tener conto, per il fondo commerciale n. 1, della presenza di un contratto di affitto in essere che avrà comunque peso per l'eventuale acquirente e si ritiene quindi corretto decurtare il valore della stima in un'ulteriore 25% che porta ad ottenere un **valore di mercato medio, arrotondato, pari a:**

Fondo commerciale	Valore commerciale medio (€)
Fondo commerciale n. 1	335.000,00

Riassumendo seguono i valori dei vari lotti proposti:

Immobile n. 1	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Fondo commerciale n. 1	407,70	335.000,00
Posti auto da n. 44 a n. 47	58,00	14.500,00
Area urbana n. 1	132,00	13.200,00
TOTALE LOTTO 1		365.000,00

Immobile n. 2	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Fondo commerciale n. 2	524,20	580.000,00
Posti auto da n. 22 a n. 31	122,00	30.500,00
TOTALE LOTTO 2		610.000,00

Immobile n. 3	Sup. commerciale (mq) Tot.	Valore totale (€)
Uffici da 1 a 20	2.899,20	2.826.720,00



Posti auto da n. 1 a n. 21, da n. 32 a n. 43 e n. 49	433,00	108.250,00
TOTALE LOTTO 3		2.935.000,00

PUNTO N. 7

Beni aggiuntivi oggetto di vendita

Non risultano proprietà della ditta sopra citata, a suo tempo eseguita, ma fanno comunque parte del medesimo immobile, altre due unità con destinazione ad ufficio e due posti auto (Cfr. all. n. 10), attigui a quelli stimati, precedentemente acquisiti, a seguito di compravendita, dalla [REDACTED]

Tali beni risultano così identificati:

- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo dell'edificio e catastalmente identificata quale foglio di mappa 11 p.IIa 1111 sub. 514;
- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo dell'edificio e catastalmente identificata quale foglio di mappa 11 p.IIa 1111 sub. 515;
- Posto auto scoperto ubicato al piano terreno e catastalmente identificata quale foglio di mappa 11 p.IIa 1111 sub. 536;
- Posto auto scoperto ubicato al piano terreno e catastalmente identificata quale foglio di mappa 11 p.IIa 1111 sub. 568.

La proprietà, nell'ottica di una vendita complessiva dell'intero immobile, opzione privilegiata nella presente stima, si è resa disponibile, con specifica lettera di intenti (Cfr. All. n. 6) ad unire a detta cessione, anche i propri beni, per un prezzo complessivo da essa prefissato in € 304.500,00.

L'acquirente che intenderà acquistare il lotto comprendente gli uffici (lotto n. 3) avrà così la facoltà, se ciò corrisponde alla sua volontà, di acquisire, al prezzo prefissato anche i suddetti beni.

PUNTO N. 8

Indicazione del prezzo base d'asta con esposizione gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta, precisazione degli oneri di regolarizzazione urbanistica e lo stato di possesso

Nella normale pratica estimativa i valori scaturiti dalla stima di cui sopra sono da ritenersi congrui per la

[REDACTED]



"compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., un diverso tipo di commercializzazione, la tipologia di pagamento, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste le specifiche condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato per ognuna delle unità.

Risultano poi da decurtarsi quelle che sono le spese utili a sanare le piccole difformità riscontrate in sede di sopralluogo così come meglio esposto nel precedente punto n. 5.

Risulta corretto detrarre una percentuale, stimata nel 3%, per le spese che risulteranno indispensabili per ricondurre le unità ad uso ufficio, a essere correttamente fruibili, visto che occorrono ancora opere di finitura, collaudo e completamento degli impianti, sia singoli che condominiali, e per i quali risulteranno indispensabili una serie di lavori per sanare tutte quelle condizioni causate dal lungo inutilizzo.

Risulta infine corretto decurtare un'ulteriore percentuale, stimata nel 5%, per la vendita del lotto. N. 3, in quanto i valori utilizzati per la sua stima sono riferiti a singole unità immobiliari, ma le regole fondamentali del mercato impongono di adeguare tale valore se la vendita riguarda un compendio di dimensioni ingenti in quanto la sua appetibilità sul mercato, vista la minore richiesta, risulta inferiore.

Riassumendo per le varie unità si determina un prezzo base d'asta, arrotondato, pari a:

MMOBILE N. 1	Valore di mercato stimato (€)	
		365.000,00
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	36.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	36.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€) – LOTTO 1		330.000,00





MMOBILE N. 2	Valore di mercato stimato (€)	
	610.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	61.000,00
	Spese conformità urbanistica - €	3.500,00
	Totale - €	64.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€) – LOTTO 2		545.000,00

MMOBILE N. 3	Valore di mercato stimato (€)	
	2.935.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	293.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	16.500,00
	Riduzione percentuale complessiva pari all'8%, sulla componente costituita dalle unità a destinazione ufficio (2.826.720,00)	226.137,60
	Totale - €	536.000,00
PREZZO BASE D'ASTA (€) – LOTTO 3		2.400.000,00

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

PUNTO N. 9

Riepilogo lotti e disponibilità dei beni

Si riassumono i lotti costituiti per i beni posti in comune di Montelupo Fiorentino

Lotto	Immobile	Prezzo base d'asta	Stato
Lotto n. 1	Fondo commerciale n. 1 Posti auto da n. 44 a n. 47 Area urbana n. 1	€ 330.000,00	Occupato il fondo commerciale n. 1 Liberi i posti auto da n. 44 a n. 47 e l'area





			urbana n. 1
Lotto n. 2	Fondo commerciale n. 2 Posti auto da n. 22 a n. 31	€ 545.000,00	Libero
Lotto n. 3	Uffici da 1 a 20 Posti auto da n. 1 a n. 21, da n. 32 a n. 43 e n. 49	€ 2.400.000,00	Libero

Gli immobili identificati quali B. C. N. C. n. da 1 a 7 sono da considerarsi, ai fini della vendita, beni comuni dei lotti da 1 a 3.

Il sottoscritto CTU Geom. Marco Mariottini ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze lì 30 novembre 2023

Il perito estimatore
Geom. Marco Mariottini

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'M. Mariottini'. The signature is partially obscured by a black rectangular redaction box. Behind the signature, there is a red circular stamp, likely an official seal or stamp of the estimator, with some illegible text inside.



[REDACTED]

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Perizia C.T.U.
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

III. G. I.
CAUSA CIVILE

[REDACTED]
Promossa da
[REDACTED]

N. R. G.

198 - 2021

C. T. U.:
CONFERIMENTO INCARICO
NOTIFICA INCARICO
UDIENZA RINVIATA A

GEOM. MARCO MARIOTTINI
19 novembre 2021
23 novembre 2021
3 maggio 2022

PARTE ATTRICE:

PARTE CONVENUTA:

[REDACTED]



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Marco Mariottini nato a  iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al  domiciliato presso il proprio studio professionale posto in Comune di  ha ricevuto in data 23 novembre 2021 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze  relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con l'indicazione di procedere alla stima di vari immobili posti in provincia di Firenze, comuni di Montelupo F.no  Questi si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari analizzando, in primo luogo, la documentazione già presente agli atti, nonché reperendone di propria.

La documentazione a compendio della presente relazione viene elencata in allegato. (Cfr. Indice in appendice)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 26 novembre 2021 il sottoscritto ha inviato comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore indicandogli per i giorni 20 e 25 gennaio 2022 alle ore 9:30, l'intenzione di visitare gli immobili oggetto di stima.

Il debitore ha regolarmente ritirato la missiva (Cfr. all. n. 1) e concordato, per la data indicata, le modalità di accesso ai beni.

In tale sede il CTU, unitamente al custode nominato, ha preso visione dello stato dei luoghi e provveduto a acquisire tutte quelle informazioni utili alla stesura della perizia estimativa.

Successivamente ha fatto richiesta ai preposti uffici comunali, di accedere agli archivi al fine di reperire la storia urbanistica dei beni, ottenendo copia dei relativi documenti, che ha ottenuto nelle date del 3 Febbraio 2022 per il comune di Montelupo F.no 


Al termine delle operazioni preliminari il sottoscritto redige la presente relazione ove risponde ai quesiti indicatigli, nei vari punti in allegato alla lettera d'incarico, dal Giudice.





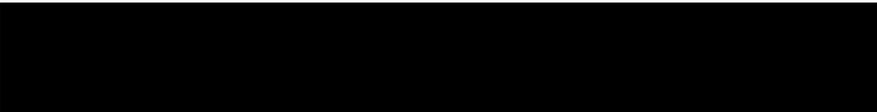
Relazione – Risposte al quesito

PUNTO N. 1

"identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali "

Premessa

La curatela del fallimento della  ha ottenuto dal Tribunale di Firenze decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 474/2021 con il quale è stato ingiunto alle 
 entrambe in liquidazione, e depositato verbali di pignoramento immobiliari relativi a due complessi immobiliari il primo posto in comune di 



[REDACTED]

[REDACTED] ed il secondo posto in comune di Montelupo Fiorentino lungo via Tosco Romagnola Sud, composto da un fabbricato suddiviso in uffici e fondi commerciali oltre posti auto posti nel resede.

Identificazione dei beni all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare

Il primo atto di pignoramento immobiliare, trascritto a presso la conservatoria dei RR. II. Di Firenze in data 24.06.2021, al n. 10959 di reg. part., relativo alla quota di proprietà pari ad 1/1 in conto alla Soc. [REDACTED] riportava i seguenti beni:

[REDACTED]



I successivi atti di pignoramento immobiliare, trascritti presso la conservatoria dei RR. II. Di Firenze sempre in data 24.06.2021, ai n. 22022 e 22023 di reg. part., relativi alla quota di proprietà pari ad 1/2 in conto alla [REDACTED] e pari ad 1/2 in conto alla [REDACTED] riportano i seguenti beni:

- Negozio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 509;
- Negozio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 510;
- Negozio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 511;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 512;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 513;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 516;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 517;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 518;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 519;





- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 520;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 526;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 527;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 528;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 529;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 530;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 531;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 532;
- Studio posto in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 533;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 534;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 535;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 537;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 538;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 539;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub. 540;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.IIIa 1111 sub.





541;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

542;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

543;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

544;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

545;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

546;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

547;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

548;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

549;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

550;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

551;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

552;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

553;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

554;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

555;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.

557;





- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 558;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 559;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 560;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 561;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 562;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 563;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 564;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 565;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 566;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 567;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 569;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 570;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 571;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 572;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 577;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub.





578;

- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 579;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 580;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 581;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 582;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 583;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 584;
- Posto auto sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 556;
- Bene comune sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 504;
- Bene comune sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 505;
- Bene comune sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 506;
- Bene comune sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 507;
- Bene comune sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1111 sub. 508;
- Bene comune sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1112;
- Bene comune sito in Montelupo F.no via Tosco Romagnola Sud, foglio catastale 11 p.lla 1145.

Tali beni trovano riscontro nell'attuale identificazione catastale ad esclusione dei sub. 509 e 510 della p.lla 1111 che sono stati oggetto di fusione acquisendo il nuovo numero di subalterno 585.

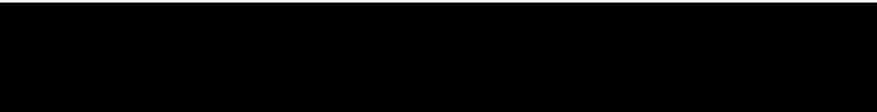




Ne consegue che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sostanzialmente a quanto attualmente in essere, e si può affermare che i sub 509 e 510 della p.lla 1111, fusi nel sub 585 della medesima, sommandone la consistenza, realizzano una continuità storica che consente una corretta identificazione dei beni.

Descrizione catastale dei beni ed indicazione delle proprietà confinanti

La stima è relativa, come detto, a due complessi immobiliari,   ed il secondo in comune di Montelupo F.no, segue una loro precisa identificazione, così come desunta dagli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.





Secondo complesso sito in **comune di Montelupo F.no:**

Negozio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 19") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 511, censito quale categoria C/1 classe 6 consistenza mq 370,00 R. C. € 8.541,68, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Negozio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 20") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub.





585, censito quale categoria C/1 classe 8 consistenza mq 408,00 R. C. € 12.748,22, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 21") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 512, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 6,5 R. C. € 2.601,65, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 22") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 513, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 23") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 516, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 24") sito in via Tosco Romagnola Sud n.





29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.IIa 1111 sub. 517, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 25") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.IIa 1111 sub. 518, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 26") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.IIa 1111 sub. 519, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 8,0 R. C. € 3.202,03, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

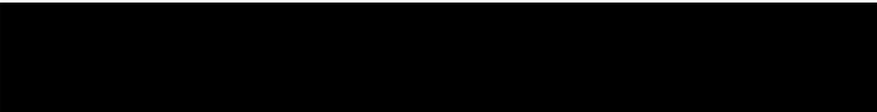
L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 27") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.IIa 1111 sub. 520, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 7,0 R. C. € 2.801,78, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 28") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 526, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 6,0 R. C. € 2.401,52, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 29") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 527, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 30") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 528, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 31") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 529, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,5 R. C. € 1.400,89, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 32") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 530, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 33") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 531, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 34") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 532, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 3,0 R. C. € 1.200,76, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Studio (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 35") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 533, censito quale categoria A/10 classe Unica consistenza vani 6,5 R. C. € 2.601,65, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).





Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 36") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 534, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 37") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 535, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 38") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 537, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 39") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 538, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria





catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 40") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 539, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 20,00 R. C. € 37,18, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 41") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 540, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 42") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 541, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 43") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 542, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.





L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 44") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 543, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 45") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 544, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 46") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 545, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 47") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 546, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17,





intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 48") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 547, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 49") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 548, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 50") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 549, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 51") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11





alla p.IIa 1111 sub. 550, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 52") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.IIa 1111 sub. 551, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 53") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.IIa 1111 sub. 552, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

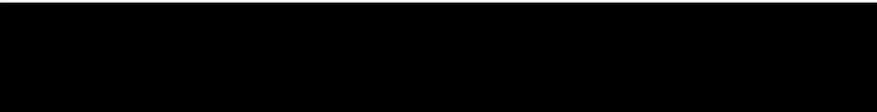
Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 54") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.IIa 1111 sub. 553, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 55") sito in via Tosco





Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 554, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 56") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 555, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 57") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 557, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 58") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 558, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





Posto auto scoperto (**DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 59"**) sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 559, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (**DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 60"**) sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 560, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (**DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 61"**) sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 561, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

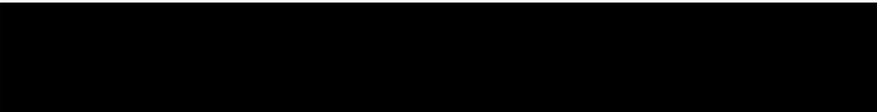
L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (**DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 62"**) sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 562, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.





Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 63") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 563, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 64") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 564, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 65") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 565, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 66") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 566, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).





Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 67") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 567, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 68") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 569, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 69") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 570, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 70") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 571, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria





catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 71") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 572, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED], s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 72") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 577, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 73") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 578, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 74") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 579, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.





L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 75") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 580, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 12,00 R. C. € 22,31, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 76") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 581, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 77") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 582, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 78") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 583, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 20,00 R. C. € 37,18,





intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Area Urbana (DA QUI IN AVANTI DENOMINATA "IMMOBILE N. 79") sita, catastalmente, in via delle Pratella n. 29, posta al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 584, censito quale categoria F/1 consistenza mq 132,00 R. C. € 0,00, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

Posto auto scoperto (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 80") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 556, censito quale categoria C/6 classe 2 consistenza mq 13,00 R. C. € 24,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. – Piazzale di Manovra comune ai sub. Da 505 a 585 della p.lla 1111 (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 81") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 504, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. – Ingresso comune ai sub. Da 512 a 533 e 585 della p.lla 1111 (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 82") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno,




catastralmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 505, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. – Ingresso comune ai sub da 512 a 533 della p.lla 1111 (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 83") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto ai piani terreno primo e secondo, catastralmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 506, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. – Corridoio comune ai sub. Da 512 a 525 della p.lla 1111 (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 84") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano primo, catastralmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 507, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. - Corridoio comune ai sub. Da 526 a 533 della p.lla 1111 (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 85") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano secondo, catastralmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1111 sub. 508, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato. (Cfr. All. n. 2).

Confini:  s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. – Cabina ENEL comune ai sub. 500, 585 e da 511 a 533 della p.lla 1111 (DA QUI IN





AVANTI DENOMINATA "IMMOBILE N. 86") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1112, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

B. C. N. C. – Cabine ENEL comune ai sub. 500, 585, e da 511 a 533 della p.lla 1111 (DA QUI IN AVANTI DENOMINATA "IMMOBILE N. 87") sito in via Tosco Romagnola Sud n. 29, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 11 alla p.lla 1145, intesto in giusto conto all'attuale proprietà.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultimo depositato. (Cfr. All. n. 2).

Confini: [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

La proprietà dei beni sopra descritti e denominati [REDACTED] [REDACTED] mente i beni sopra descritti e denominati "Immobili dal n. 19 al n. 87" risultano intestati alle [REDACTED] e [REDACTED] ciascuna per la quota di proprietà pari ad 1/2 e congiuntamente per l'intero, dati conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

PUNTO N. 2

"riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)"

La procedura contiene un **primo atto di pignoramento** immobiliare trascritto a presso la conservatoria dei RR. II. Di Firenze in data 24.06.2021 al n. 15458 di reg. gen. ed al n. 10959 di reg. part., relativo alla quota di proprietà [REDACTED] [REDACTED] ed i **successivi atti di pignoramento** immobiliare, trascritti presso la conservatoria dei RR. II. Di Firenze sempre in data 24.06.2021, ai n. 3142 di reg. gen. e 22022 di reg. part., e 31143 di reg. gen. e 22023 di reg. part. relativi alla quota di proprietà pari ad 1/2 in



[REDACTED]

conto alla [REDACTED] e pari ad 1/2 in conto alla [REDACTED]
compressivamente per l'intero, degli immobili da 19 ad 87.

PUNTO N. 3

"indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti"

Gli Immobili dal n. 18 al n. 87, siti in comune di Montelupo F.no, sono giunti all'attuale proprietà [REDACTED] a seguito di atto a rogito Not. [REDACTED] del 17 maggio 2007 rep. 208393, registrato ad Empoli in data 7.02.2020 al n. 337.

Non risultano, ad oggi, ulteriori atti traslativi da trascriversi.

PUNTO N. 4

"fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati "

Descrizione generale

[REDACTED]



Descrizione immobili siti nel Comune di Montelupo Fiorentino

Il secondo complesso è composto da un fabbricato destinato ad uffici e negozi, di recente costruzione, circondato da resede di pertinenza, ove risultano individuati vari posti auto e servizi, sito in comune di Montelupo Fiorentino

Immobile n. 19

Descrizione

Trattasi fondo commerciale sito in comune di Montelupo Fiorentino, con ingresso dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo occupa circa la metà del piano terreno dell'edificio e più precisamente quella a sinistra per chi lo guarda con le spalle rivolte alla pubblica via, e si compone di ampio vano principale, suddiviso da pannellature che non raggiungono il soffitto, oltre a due servizi igienici ed un ripostiglio.

Finiture





L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le porte sono in legno tamburato, e controsoffitto in pannelli.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 371,10, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 407,70.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.





Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato quale sala giochi / Slot.

Immobile n. 20

Descrizione

Trattasi fondo commerciale ad uso ristorante sito in comune di Montelupo Fiorentino, con ingresso dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo occupa circa la metà del piano terreno dell'edificio e più precisamente quella sulla destra per chi lo guarda con le spalle rivolte alla pubblica via, e si compone di un ampio vano principale, con pozioni rialzare ed altre circondate da muretti, oltre vari locali accessori occupati da cucine, celle frigo, ripostiglio, dispensa e servizi igienici.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le porte sono in legno tamburato, e controsoffitto in pannelli.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 451,80, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 524,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.



Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

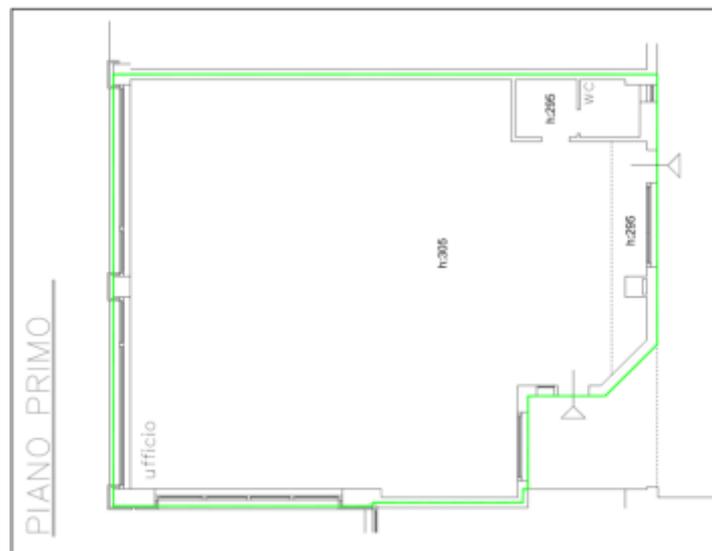
L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 165,10, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 183,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.





Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Immobile n. 22

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la seconda sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

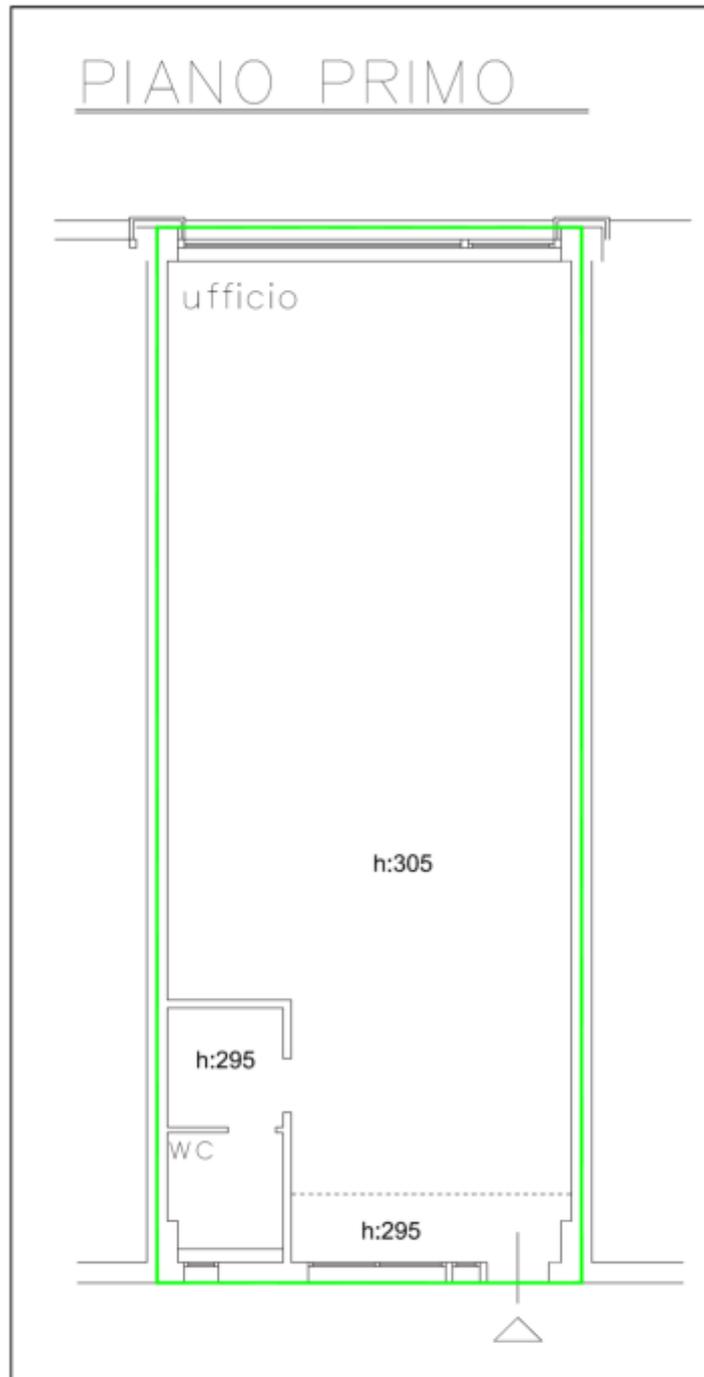
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 86,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 96,80.





Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



Attuale utilizzo del bene





L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Immobile n. 23

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la quinta sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

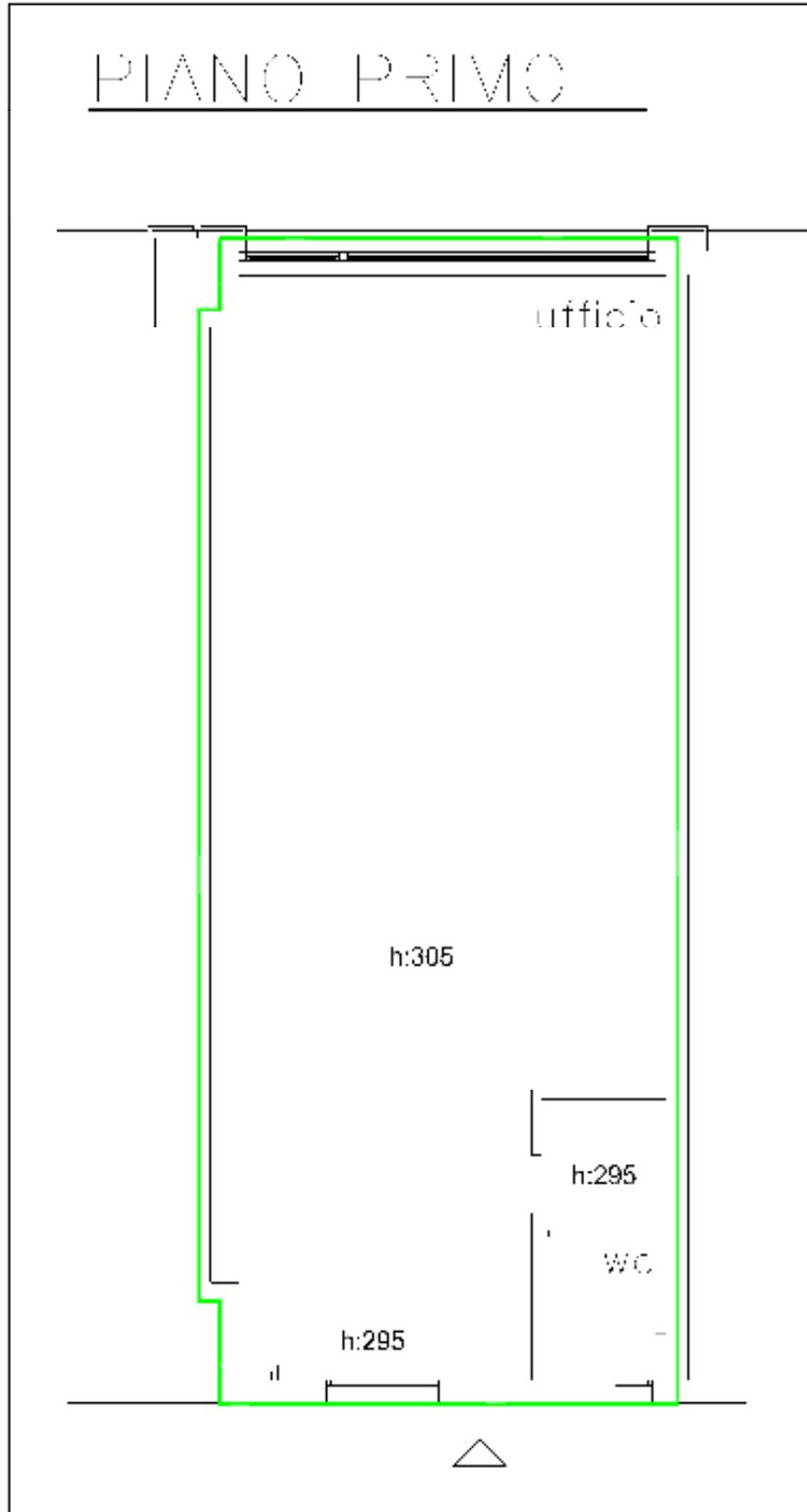
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 89,20, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 99,80.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.





Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.





Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Immobile n. 24

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la sesta sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

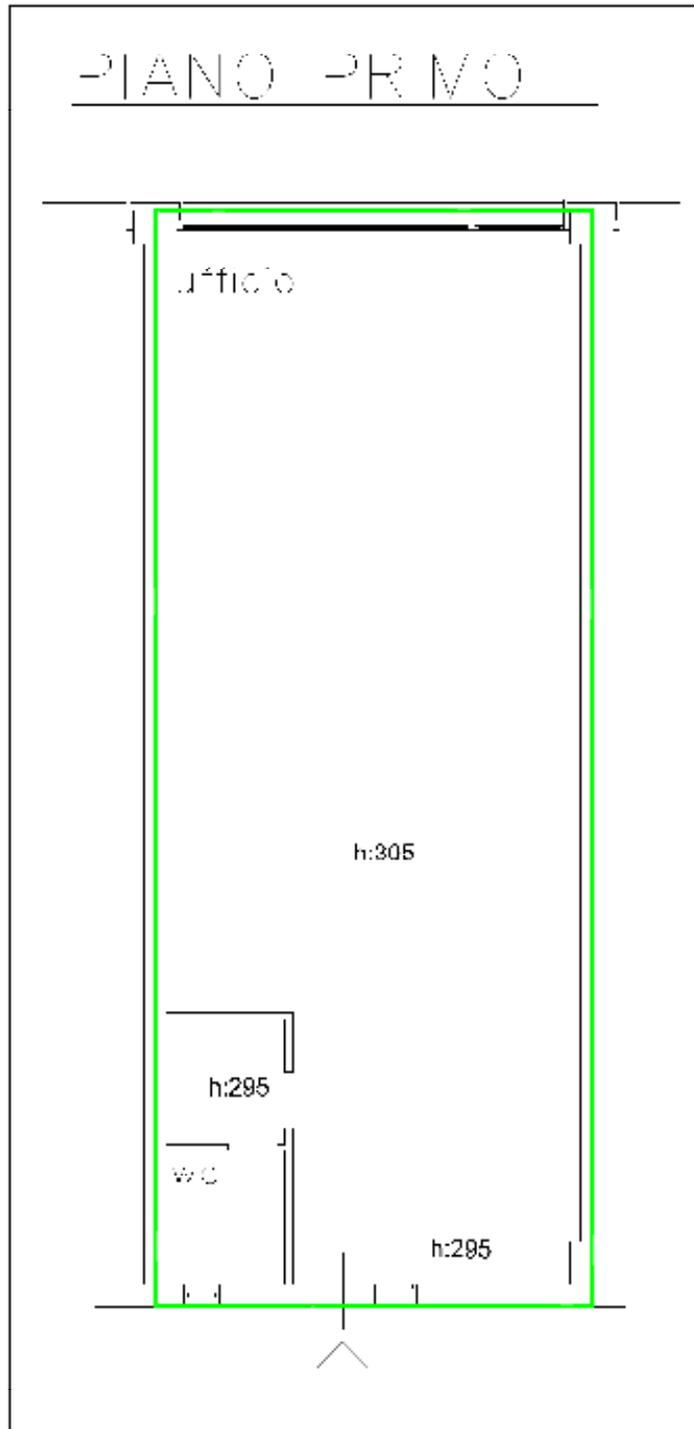
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 86,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 96,80.





Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.





Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Immobile n. 25

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la settima sulla sinistra per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

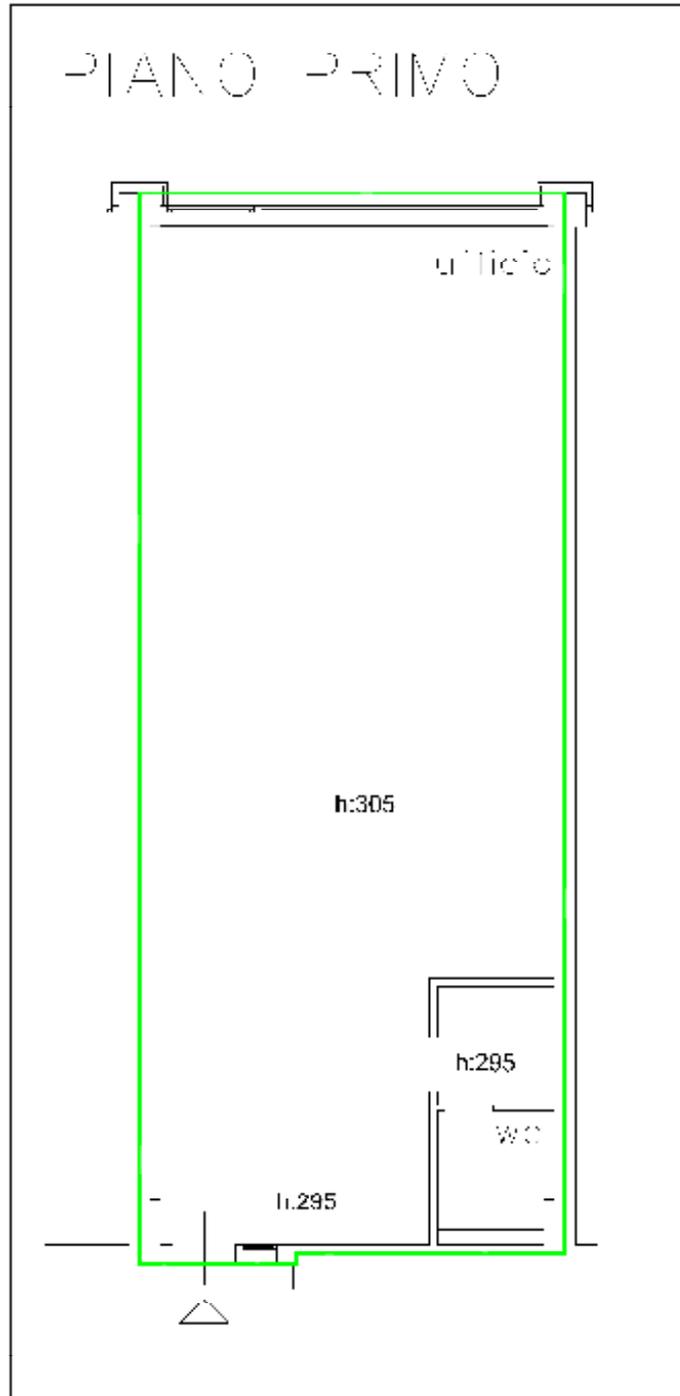
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 85,40, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 95,40.





Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.





Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Immobile n. 26

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente l'ottava sulla sinistra, con accesso frontale, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

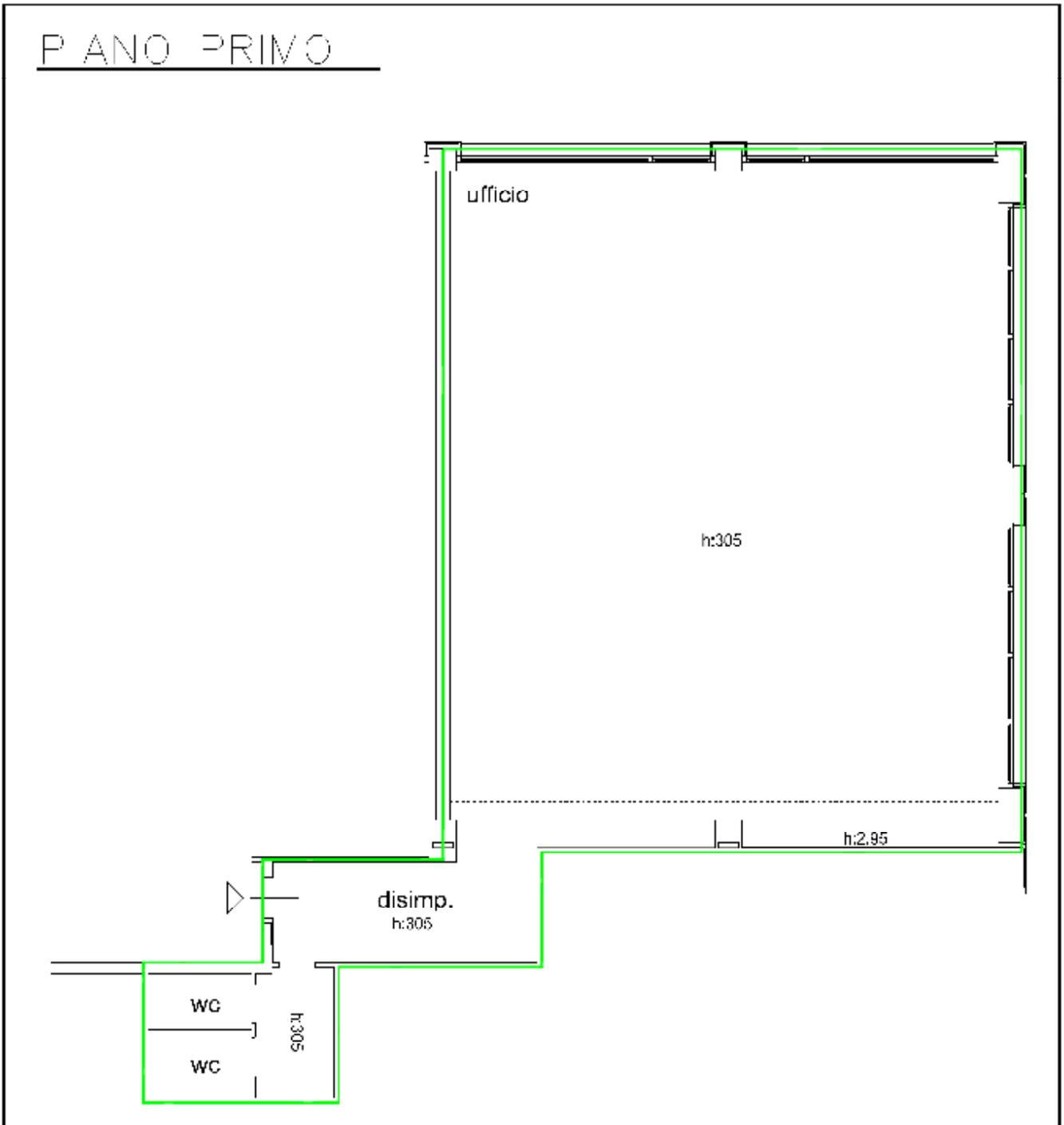
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 201,90, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 222,60.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.





Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



Attuale utilizzo del bene





L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Immobile n. 27

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano primo del fabbricato, e più precisamente la sesta sulla destra, con accesso frontale, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

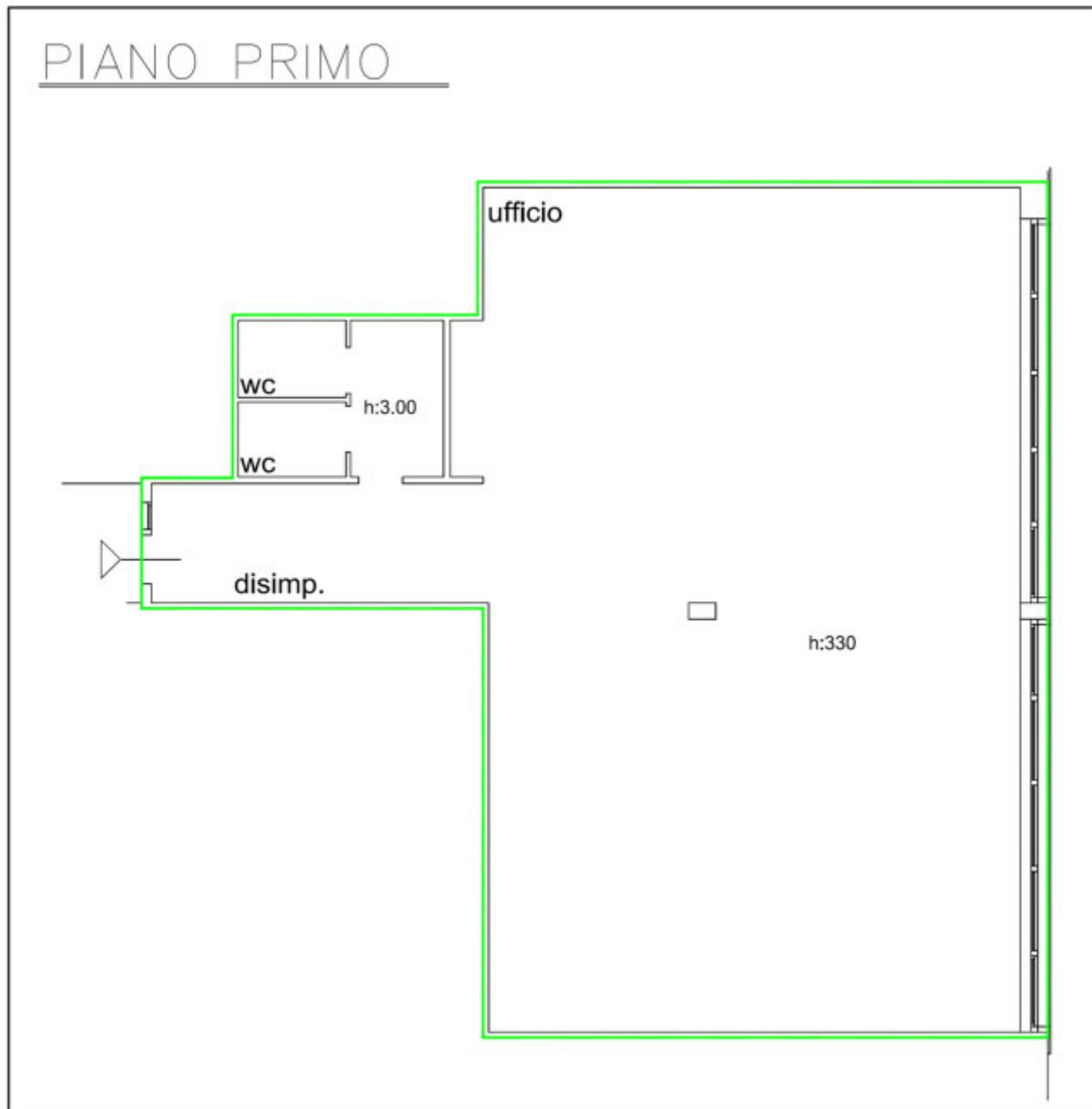
Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 177,30, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 191,10.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.



Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.



Immobile n. 28

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la prima sulla sinistra, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

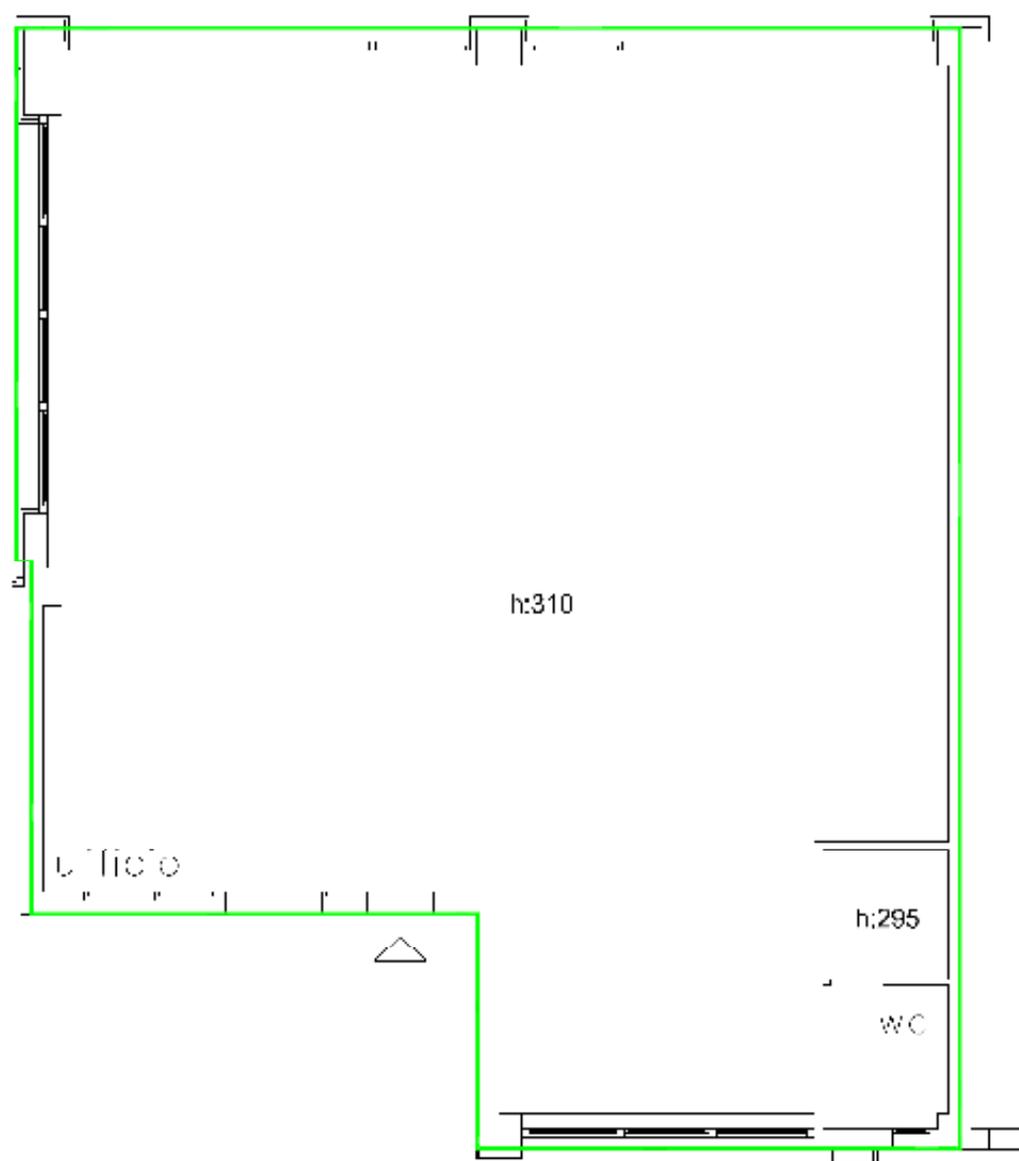
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 154,10, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 172,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



PIANO SECONDO



Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.



Immobile n. 29

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la seconda sulla sinistra, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

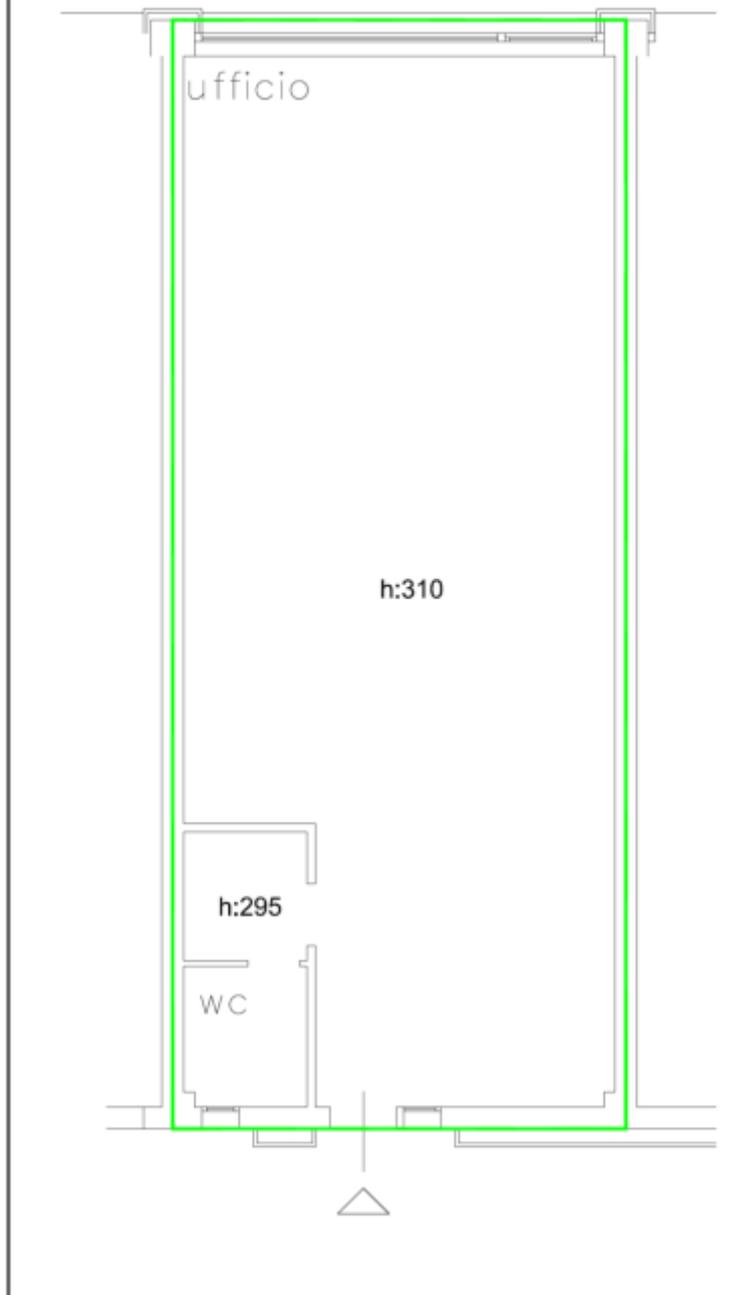
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 84,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 94,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



PIANO SECONDO



Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.





Immobile n. 30

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la terza sulla sinistra, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

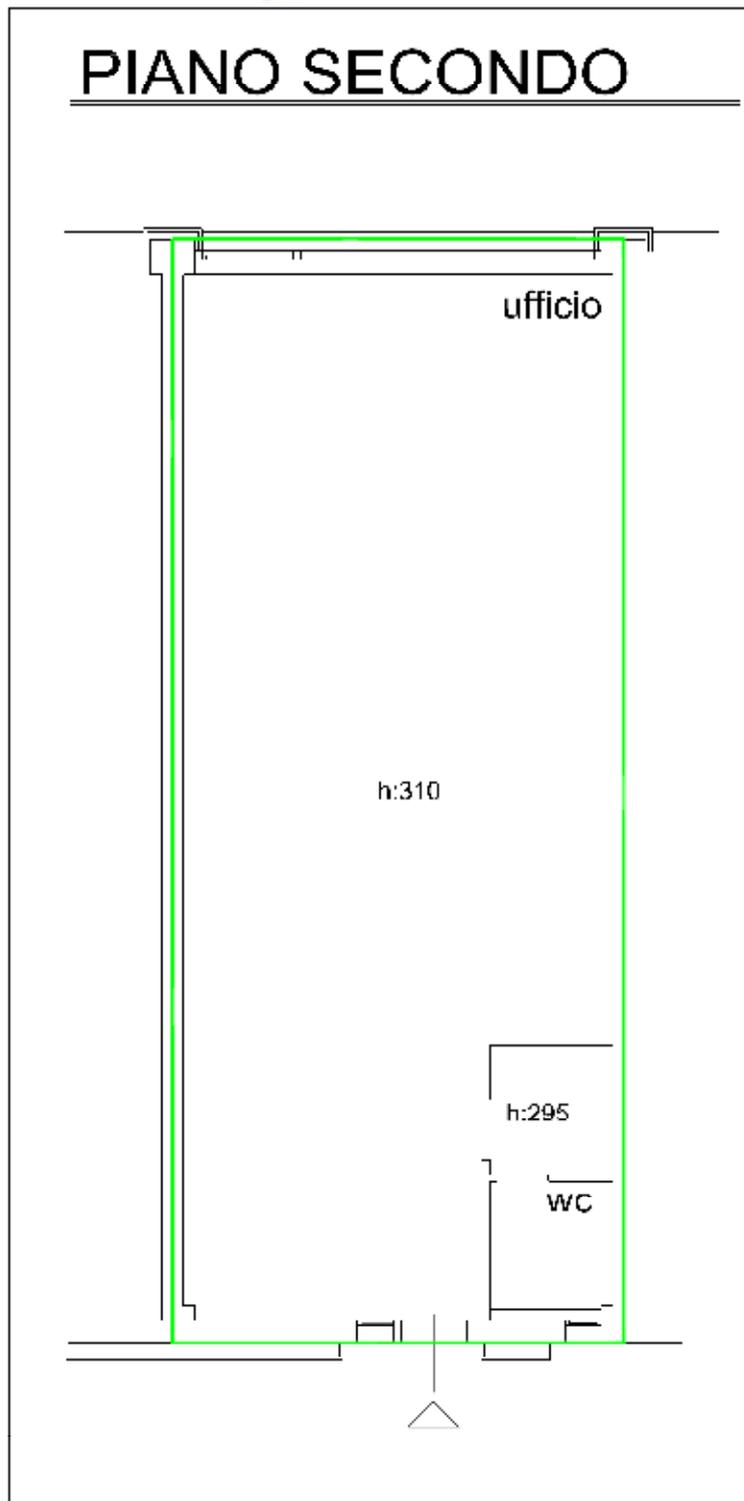
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 84,30, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 94,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



PIANO SECONDO



Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.





Immobile n. 31

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la quarta sulla sinistra, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

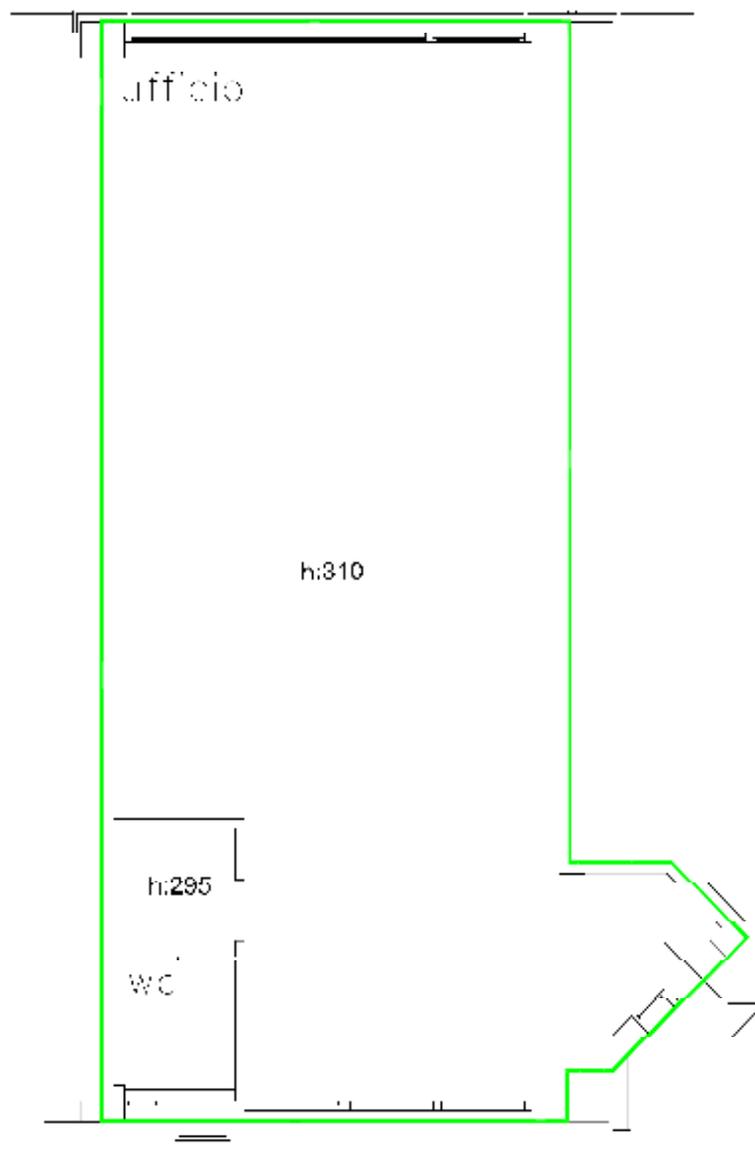
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 90,70, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 102,40.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



PIANO SECONDO



Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.



Immobile n. 32

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la quinta sulla sinistra, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

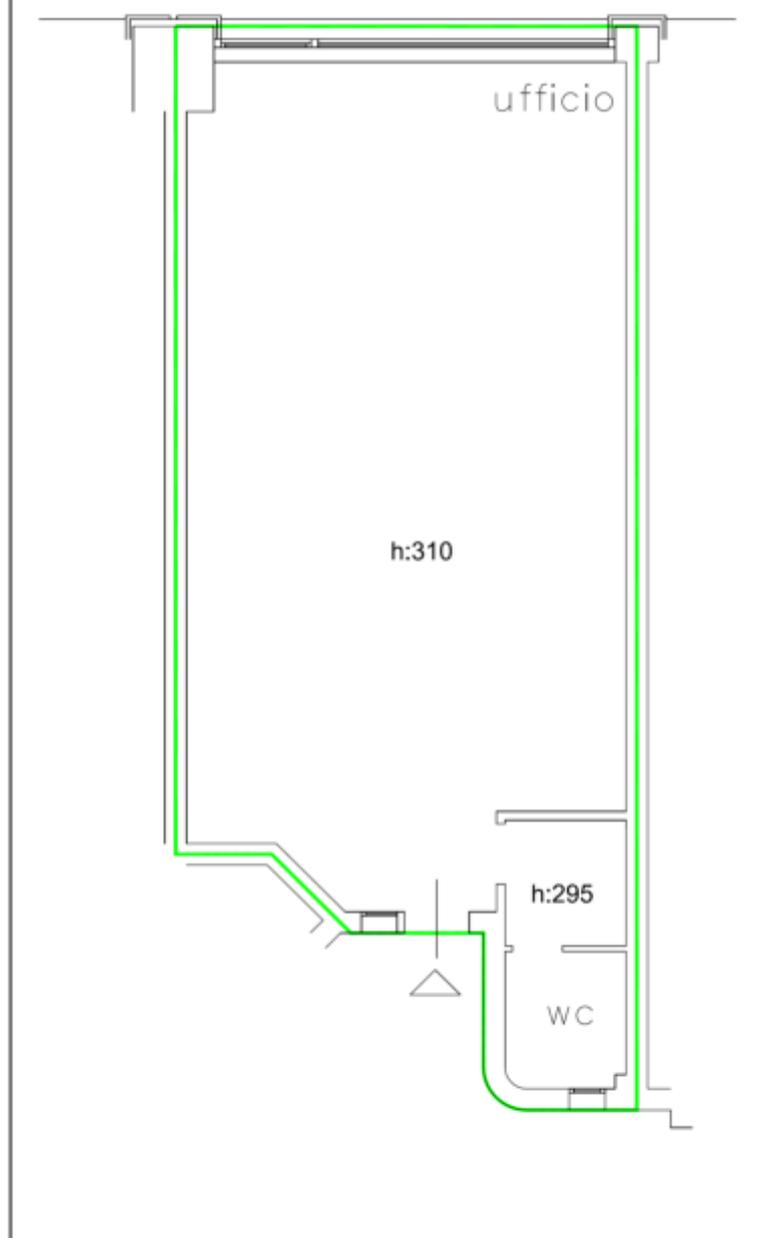
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 75,20, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 84,90.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



PIANO SECONDO



Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.



Immobile n. 33

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la sesta sulla sinistra, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

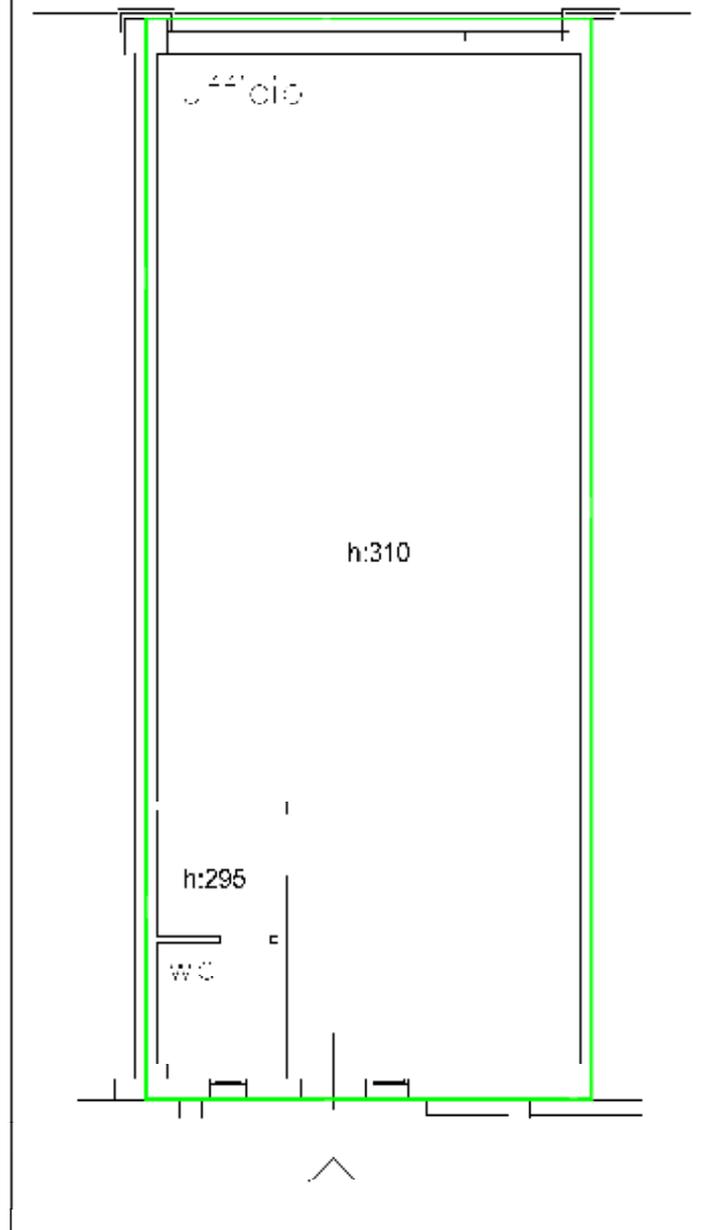
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 84,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 94,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



PIANO SECONDO



Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.



Immobile n. 34

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente la sesta sulla sinistra, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

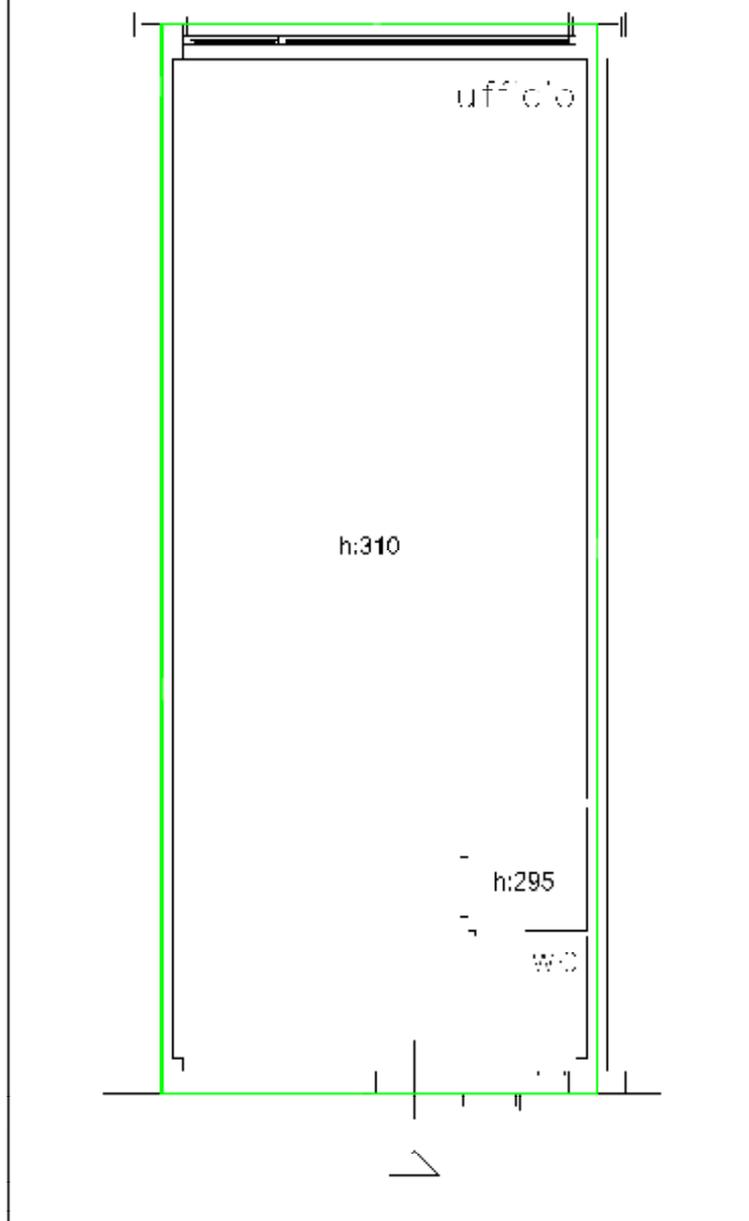
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 84,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 94,20.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



PIANO SECONDO



Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.





Immobile n. 35

Descrizione

Trattasi unità destinata ad ufficio, posta al piano secondo del fabbricato, e più precisamente l'ottava ed ultima sulla sinistra, per chi accede a tale piano provenendo dalle scale comuni, che dipartono dal piano terreno, poste lungo il prospetto ovest.

Alle scale si accede dal resede comune posto lungo le facciate principale e laterali dell'edificio, posto al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Questo si presenta con un ampio vano principale, pressoché rettangolare, oltre piccolo disimpegno e servizio igienico.

Finiture

L'immobile, nel suo complesso, di recente costruzione, ha struttura portante in C. A., copertura piana, facciate rivestite con pannelli metallici, infissi in metallo.

Internamente le pareti sono finite con intonaco e tinteggiature, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli, l'accesso è custodito da portoncino blindato mentre le porte sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento risulta comune per l'intero complesso con split nei vari vani posti nella controsoffittatura.

Consistenza

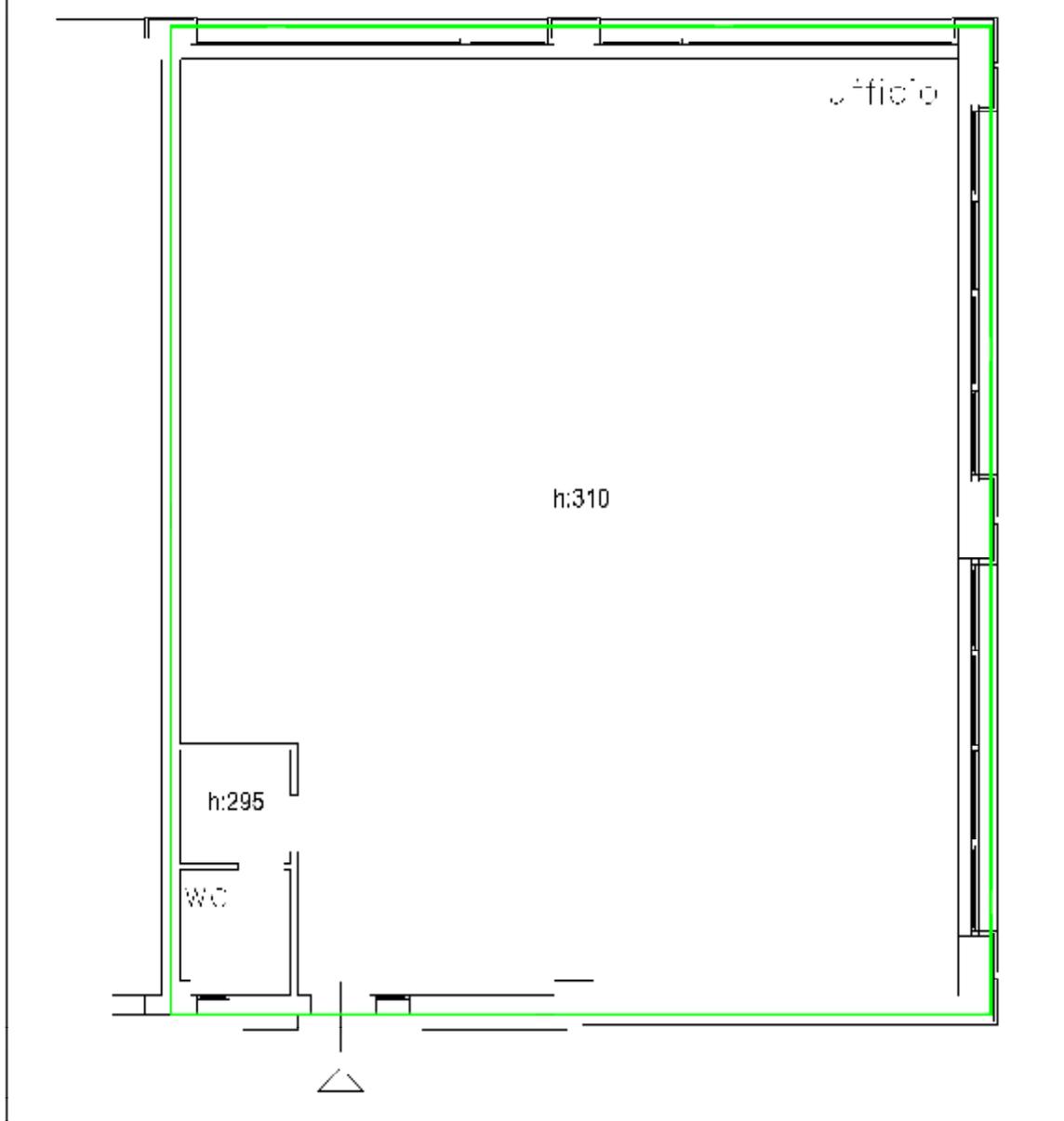
Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 171,60, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 191,50.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa.



PIANO SECONDO



Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.



Immobili da n. 36 a n. 78 e n. 80

Descrizione

Trattasi di posti auto scoperti siti nel resede comune che fronteggia, su tre lati l'edificio, più precisamente sono posti nella porzione che lo fronteggia e lungo la facciata ovest.

Al resede si accede da ingresso comune posto lungo via Tosco Romagnola Sud, distinto al civico 29.

Questi sono affiancati, ma intervallati da spazi vuoti, formando quindi più strisce di diversa lunghezza.

Finiture

Il resede è completamente finito in masselli autobloccanti di colore grigio ed i posti auto sono definiti e delimitati da blocchetti di colore rosso.

Questi hanno tutti forma rettangolare e dimensioni, tranne pochissimi casi, pressoché analoghe.

Per la loro descrizione si fa riferimento ad elaborato, che seguirà, ove sono contornati di rosso e distinti dal proprio subalterno catastale, della p.lla 1111, ove tutti questi ricadono.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate possiamo, per ognuno di essi, indicare una superficie utile, che, non essendo presenti spessori di murature perimetrali corrisponderà anche a quella lorda commerciale così come definita nel D. P. R. n. 138 del 1998.

Le varie superfici risultano più precisamente:

IMMOBILE	SUBALTERNO CATASTALE	SUPERFICIE (UTILE / COMMERCIALE) - MQ
Immobile n. 36	534	12,00
Immobile n. 37	535	12,00
Immobile n. 38	537	12,00





Immobile n. 39	538	12,00
Immobile n. 40	539	20,00
Immobile n. 41	540	13,00
Immobile n. 42	541	13,00
Immobile n. 43	542	13,00
Immobile n. 44	543	13,00
Immobile n. 45	544	13,00
Immobile n. 46	545	13,00
Immobile n. 47	546	13,00
Immobile n. 48	547	13,00
Immobile n. 49	548	13,00
Immobile n. 50	549	13,00
Immobile n. 51	550	13,00
Immobile n. 52	551	13,00
Immobile n. 53	552	13,00
Immobile n. 54	553	13,00
Immobile n. 55	554	13,00
Immobile n. 56	555	13,00
Immobile n. 57	557	12,00
Immobile n. 58	558	13,00
Immobile n. 59	559	12,00
Immobile n. 60	560	12,00



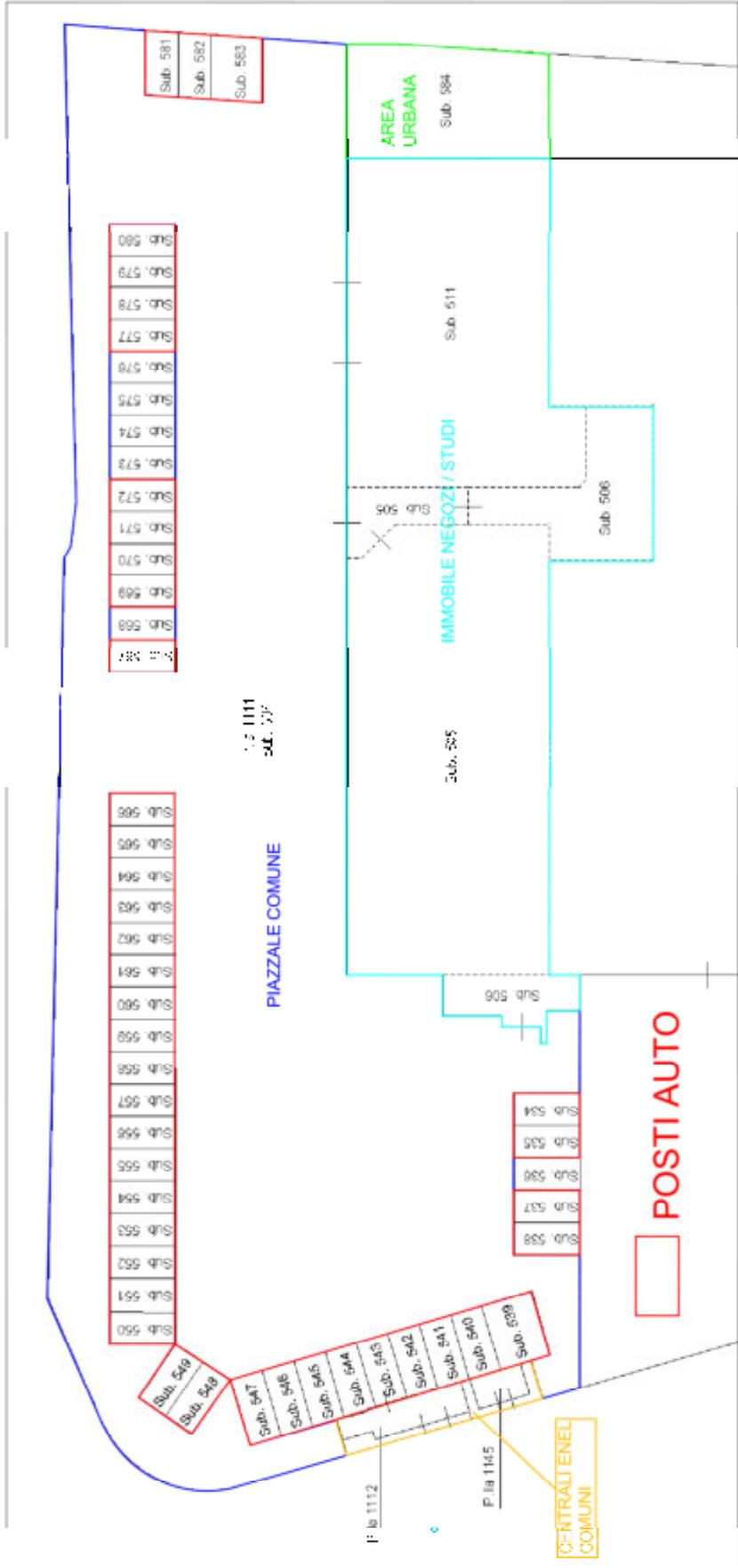


Immobile n. 61	561	12,00
Immobile n. 62	562	12,00
Immobile n. 63	563	12,00
Immobile n. 64	564	13,00
Immobile n. 65	565	12,00
Immobile n. 66	566	12,00
Immobile n. 67	567	12,00
Immobile n. 68	569	12,00
Immobile n. 69	570	12,00
Immobile n. 70	571	12,00
Immobile n. 71	572	12,00
Immobile n. 72	577	12,00
Immobile n. 73	578	12,00
Immobile n. 74	579	12,00
Immobile n. 75	580	12,00
Immobile n. 76	581	13,00
Immobile n. 77	582	13,00
Immobile n. 78	583	20,00
Immobile n. 80	556	13,00

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color rosso sono contornati i sopra descritti beni.







Attuale utilizzo dei beni

I posti auto risultano utilizzati dai clienti delle strutture commerciali poste al piano terreno dell'edificio.

Immobile n. 79

Descrizione

Trattasi di area urbana di forma pressoché trapezoidale, parte del resede che circonda il fabbricato, più precisamente la porzione di quest'ultimo che fronteggia il prospetto ovest sino al raggiungimento del confine di proprietà.

Al resede si accede da ingresso comune posto lungo via Tosco Romagnola Sud, distinto al civico 29.

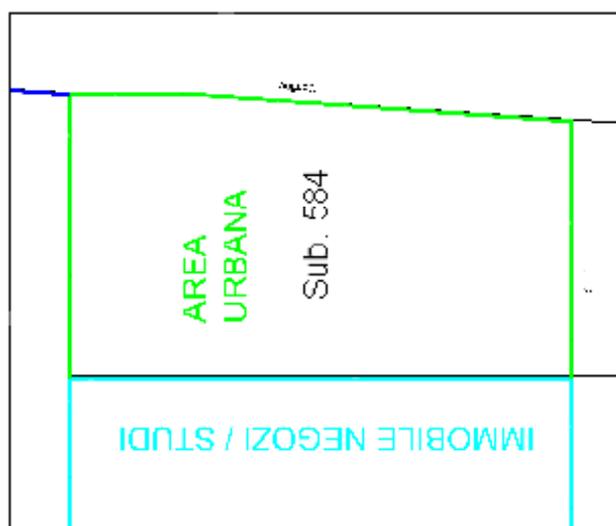
Finiture

Come per il resto del resede questa è completamente finita in masselli autobloccanti di colore grigio.

Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate possiamo indicare una superficie utile, che, non essendo presenti spessori di murature perimetrali, corrisponderà anche a quella lorda commerciale così come definita nel D. P. R. n. 138 del 1998 pari a mq 132,00.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde è contornato il bene.





Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.

Immobile n. 81

Descrizione

Trattasi di resede comune, utilizzato quale piazzale di manovra per le auto che devono raggiungere le piazzole di parcheggio, nonché quale percorso pedonale per l'accesso a tutte le unità.

Questo circonda il fabbricato lungo il prospetto principale e lungo i prospetti laterali sino al raggiungimento del confine di proprietà, e vi si accede da ingresso comune posto lungo via Tosco Romagnola Sud, distinto al civico 29.

Finiture

Il resede è completamente finito in masselli autobloccanti di colore grigio.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore blu corrispondente al proprio subalterno catastale 504.

Attuale utilizzo del bene

Il piazzale, come detto, risulta utilizzato quale area di manovra e passaggio pedonale.





Immobile n. 82

Descrizione

Trattasi di disimpegno comune al locale ristorante ed a tutti gli uffici posti ai piani primo e secondo in quanto permette l'ingresso al vano ascensore centrale.

A questo si accede, essendo aperto dall'esterno, centralmente al prospetto principale dell'edificio, percorso il piazzale comune con ingresso al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Finiture

Il disimpegno ha pavimentazione in piastrelle di cotto, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore verde corrispondente al proprio subalterno catastale 505.

Attuale utilizzo del bene

Il piazzale risulta libero, in quanto parte comune, ed utilizzato per il passaggio pedonale.

Immobile n. 83

Descrizione

Trattasi di residua parte del disimpegno comune, porzione al solo servizio degli uffici posti ai piani primo e secondo, che permette l'ingresso al vano ascensore ed alle scale centrali, oltre a scale ed ascensore posti lungo il prospetto ovest dell'edificio servizi comuni che si ripetono a ciascuno dei





piani.

A questi si accede percorso il piazzale comune con ingresso al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud, sia dall'ingresso frontale, aperto, che dall'ingresso posto lungo il prospetto ovest.

Finiture

Il disimpegno ha pavimentazione in piastrelle di cotto, le scale hanno gradini in marmo, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore verde corrispondente al proprio subalterno catastale 506.

Attuale utilizzo del bene

Il bene risulta parte comune utilizzata per il passaggio pedonale.

Immobile n. 84

Descrizione

Trattasi di disimpegno comune che fronteggia gli uffici posti al piano primo dell'edificio, a cui si accede da scale comuni, ed ascensore, poste lungo il prospetto ovest dell'edificio nonché da ascensore e vano scale centrali.

Dalla pubblica via si raggiungono le scale, e gli ascensori, percorso il piazzale comune con ingresso al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Finiture





Il disimpegno ha pavimentazione in piastrelle di cotto, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore verde corrispondente al proprio subalterno catastale 507.

Attuale utilizzo del bene

Il bene risulta libero in quanto parte comune utilizzata per il passaggio pedonale.

Immobile n. 85

Descrizione

Trattasi di disimpegno comune che fronteggia gli uffici posti al piano primo dell'edificio, a cui si accede da scale comuni, ed ascensore, poste lungo il prospetto ovest dell'edificio nonché da ascensore e vano scale centrali.

Dalla pubblica via si raggiungono le scale, e gli ascensori, percorso il piazzale comune con ingresso al civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Finiture

Il disimpegno ha pavimentazione in piastrelle di cotto, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola





vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, il bene, nello specifico, è contornato di colore verde corrispondente al proprio subalterno catastale 508.

Attuale utilizzo del bene

Il bene risulta libero in quanto parte comune utilizzata per il passaggio pedonale.

Immobili n. 86 ed 87

Descrizione

Trattasi centrali elettriche comuni, a tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di stima, poste a margine del resede comune, più precisamente lungo il suo confine ovest.

A queste si accede percorso il resede comune avente ingresso dal civico 29 di via Tosco Romagnola Sud.

Finiture

Queste sono realizzate con struttura in C. A. tamponature in muratura finite con intonaco e tinteggiatura, copertura piana ed infissi in metallo.

Consistenza

Essendo questo parte comune ai vari beni oggetto di stima, e quindi non soggetto a singola vendita, la sua consistenza non risulta influente ai fini della presente perizia.

Nello schema grafico dimostrativo, complessivo per tutte le parti comuni dell'edificio, che segue, i beni, nello specifico, risultano contornati di colore ocra corrispondente alle proprie particelle catastali n. 1112 e 1145.

Attuale utilizzo del bene

Queste sono utilizzate quali centrali elettriche comuni.





Utilizzo previsto dallo strumento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n. 31 del 20/07/2006, ed approvato con Delibera n. 50 del 20/12/2006, l'area su cui ricade il fabbricato risulta identificata quale zona "D3 – Aree Industriali Commerciali" (Cfr. all. n. 5) regolamentate all'art. 26 comma 7 delle N. T. A..

PUNTO N. 5

" provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale "





Immobili Comune di Montelupo Fiorentino

Il complesso ricadente nel comune di Montelupo Fiorentino risulta composto da due fondi commerciali (Immobili n. 19 e 20) e vari uffici posti ai piani superiori.

Gli uffici non risultano oggetto di contratti di affitto e quindi sono da ritenersi liberi.

I fondi commerciali sono invece locati e più precisamente:

Immobile n. 19, Fondo ad uso negozio attualmente utilizzato quale sala giochi, risulta, all'oggi, **oggetto del contratto di affitto stipulato in data 31 luglio 2014, con la**  registrato presso l'Ufficio del Registro di Empoli in data 1 agosto 2014 al n. 1711. (Cfr. all. n. 6)

Il contratto, della durata di durata di anni 6 a far data dal 1 agosto 2014, è stato tacitamente rinnovato in data 1 agosto 2020 ed ha scadenza naturale il giorno 31 luglio 2026, con eventuale disdetta da inviare, per mezzo di raccomandata A/R, almeno dodici prima di detta scadenza e più precisamente entro il 30 luglio 2025.

Il canone di locazione pattuito risulta pari a 14.000,00 € annui oltre IVA.

Il valore medio per gli affitti in tale zona, relativi a fondi commerciali, facendo riferimento a quelli che sono i valori OMI rintracciabili sull'apposito sito dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 7), risulta



[REDACTED]

pari a 3,40 € a Mq

Si può quindi stimare un canone di affitto congruo per il bene, della superficie commerciale, come da precedente punto n. 4, di mq 407,70, **nella presente situazione di mercato pari a € 16.635,00.**

Il canone in essere può quindi definirsi adeguato.

Immobile n. 20, Fondo ad uso negozio attualmente utilizzato quale ristorante, risulta, all'oggi, **oggetto del contratto di affitto stipulato in data 1 aprile 2017, con la [REDACTED]** registrato presso l'Ufficio del Registro di Empoli in data 27 aprile 2017 al n. 1499. (Cfr. all. n. 6)

Il contratto, della durata di durata di anni 3 a far data dal 1 settembre 2017, questo è stato tacitamente rinnovato in data 1 settembre 2020 ed ha scadenza naturale il giorno 30 agosto 2023, con eventuale disdetta da inviare, per mezzo di raccomandata A/R, almeno dodici prima di detta scadenza e più precisamente entro il 31 agosto 2022.

Il canone di locazione pattuito risulta pari a 30.000 € annui oltre IVA.

Il valore medio per gli affitti in tale zona, relativi a fondi commerciali, facendo riferimento a quelli che sono i valori OMI rintracciabili sull'apposito sito dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 7), risulta pari a 3,40 € a Mq

Si può stimare un canone congruo di affitto annuo, per il bene avente una superficie commerciale, come da precedente punto n. 4, di mq 524,20, **nella presente situazione di mercato pari a € 21.387,36.**

Il canone in essere può quindi definirsi assolutamente adeguato.

PUNTO N. 6

"verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...)"*
- [REDACTED]



Domande Giudiziali – Sequestri – Altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata la presenza di domande giudiziali, sequestri, o altre trascrizioni che, una volta conclusa la presente procedura, resteranno a carico dell'acquirente.

Debiti per spese condominiali

Per entrambi i compendi immobiliari non risulta costituita alcuna forma di condominio e non risultano quindi spese condominiali pendenti.

Atti di asservimento urbanistico - Prelazioni

Per i beni da 19 a 87 ricadenti nel comune di Montelupo Fiorentino

- Scrittura privata autenticata a rogito Not.  del 16.10.2012 rep. 41807 fasc. 7725, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Firenze in data 30.10.2012 ai nn. 31546 e 31547 di reg. gen. e ai nn. 22772 e 22773 di reg. part., con la quale è stata istituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL Distribuzione Spa passante da piazzale comune, con concessione di accesso





illimitato a detta società alle cabine elettriche presenti.

Convenzioni matrimoniali – Altri pesi a limitazioni d'uso

Non risultano in essere convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso.

PUNTO N. 7

"verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;
nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;
indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"

Vincoli condominiali

Non risulta costituita alcuna forma di condominio e non risultano in essere vincoli o oneri di tale natura.

Trascrizioni che verranno cancellate con la presente procedura, con oneri a suo carico

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze, eseguita in data 8.04.2022, risultano in essere la seguenti formalità:





**Immobili da 19 ad 87 ricadenti nel comune di Montelupo Fiorentino C/O Conservatoria dei RR.
II. Di Firenze (Cfr. Allegato n. 5)**

Iscrizione contro del 30.05.2007, registro particolare 5602 registro generale 25755 a favore di [REDACTED] costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito Not. [REDACTED] del 17.05.2007, rep. 208394 fasc. 16887.

Iscrizione contro del 6.03.2008, registro particolare 1943 registro generale 9407 a favore di [REDACTED], costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito Not. [REDACTED] del 29.02.2008, rep. 13989 fasc. 2528.

Trascrizione contro del 1.07.2011, registro particolare 15112 registro generale 23108 Decreto Omologazione concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori del [REDACTED] Repertorio Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze 185/2011 del 16.06.2011.

Trascrizione contro del 14.07.2021, registro particolare 22022 registro generale 31142 Verbale pignoramento immobili, Repertorio Atto Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Firenze 3938/2021 del 24.06.2021.

Trascrizione contro del 14.07.2021, registro particolare 22023 registro generale 31143 Verbale pignoramento immobili, Repertorio Atto Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Firenze 3939/2021 del 24.06.2021.

Trascrizione contro del 28.12.2021, registro particolare 39293 registro generale 55319 Sentenza dichiarativa di fallimento della [REDACTED] Repertorio Atto



[REDACTED]

Giudiziario del Tribunale di Firenze 171/2021 del 25.11.2021.

Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità o l'esistenza di diritti demaniali che gravano i beni.

PUNTO N. 8

"indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

Non risultano in essere spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate e ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

PUNTO N. 9

"verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d. p. r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

Storia Urbanistica dei beni

[REDACTED]



Immobili da 19 ad 87 ricadenti nel comune di Montelupo Fiorentino

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale / servizi realizzato in ampliamento di fabbricato artigianale esistente edificato nei primi anni 2000, e più precisamente con le seguenti pratiche edilizie:

Permesso di costruire n. 136 del 29.01.2007, per ampliamento di edificio.

Permesso di costruire per variante in C. O. n. 222 del 11.07.2008.

Variante finale a Permesso di costruire dell'8.10.2009.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 242 del 19.10.2009, per realizzazione ristorante.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 154 del 28.05.2010, modifica aperture esterne a unità con destinazione commerciale.

Deposito attestazione di agibilità prot. n. 17621 del 25.11.2011.





Denuncia di Inizio Attività Edilizia pratica n. 154 del 28.05.2010, modifica aperture esterne a unità con destinazione commerciale.

Segnalazione di Inizio Attività Edilizia pratica n. 50 del 17.10.2014, per fusione unità immobiliari ad uso commerciale.

Comunicazione di Inizio Lavori edilizi pratica telematica n. 83 del 2017, per modifiche interne a locale ristorante.

Verifica della regolarità edilizia

Confrontati l'ultimo permesso edilizio rilasciato, per le varie unità, con lo stato dei luoghi, se ne constata la sostanziale conformità generale.

Le uniche difformità, peraltro molto modeste, sono state riscontrate all'interno del locale ristorante per la presenza di alcune murature basse (Ex cucina a vista), delle quali era prevista la rimozione oltre ad una diversa configurazione della zona ove si trova il bancone d'ingresso.

Tutto questo può essere sanato per mezzo della presentazione, presso gli uffici comunali, di pratica per "Comunicazione Inizio Lavori Tardiva" e le spese necessarie all'adempimento di tale atto può essere quantificato in € 3.500,00 comprensivi della dovuta sanzione amministrativa.

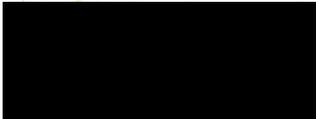
Oltre a ciò si è riscontrato come durante la realizzazione dell'immobile la proprietà, al fine di lasciarsi aperta la possibilità di vendere gli uffici, posti al piano primo e secondo, non solo singolarmente, ma anche "uniti" tra di se, se gli eventuali acquirenti lo avessero richiesto, ha lasciato incomplete, per brevi tratti, alcune delle tramezzature divisorie in modo da facilitare l'eventuale realizzazione di un passaggio.

Prima di procedere con la vendita si dovrà quindi procedere con la completa chiusura di tali tramezzature, 10 aperture in totale (Immobili n. 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35), e le spese necessarie per l'esecuzione di tali opere può essere quantificata in € 1.500,00 ciascuna per un totale di € 15.000.

PUNTO N. 9bis

"indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se





si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione"

Il regime impositivo della vendita, essendo sa società esecutata un soggetto titolare di partita iva è il seguente:

Immobili commerciali (Comune di Montelupo Fiorentino - Immobili da 19 ad 87) - Cessioni di fabbricati, o loro porzioni, effettuate dalle imprese che hanno eseguito sugli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia o urbanistica.

Per tali cessioni si applicano, oltre all'Iva (al 22% o al 10%) oltre il versamento dell'imposta di Registro in misura fissa pari a 200 euro, di imposta Ipotecaria pari al 3% e imposta Catastale pari





all'1%.

PUNTO N. 10

"indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c. p. c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc"

Premessa

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.

Il parametro base sul quale basare la comparazione risulta il valore a metro quadro commerciale, da moltiplicarsi per le superfici commerciali, così come determinate, per ciascuno degli immobili, e come riportate in risposta al precedente punto n. 4 del quesito, che si vanno di seguito a riassumere:





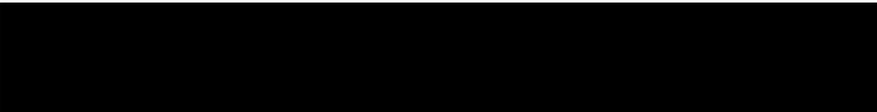
Comune di Montelupo Fiorentino immobili commerciali ed uffici

Immobile n.	Sup. commerciale (mq)	Destinazione
19	407,70	Fondo commerciale
20	524,20	Fondo commerciale
21	183,20	Ufficio
22	96,80	Ufficio
23	99,80	Ufficio
24	96,80	Ufficio
25	95,40	Ufficio
26	222,60,	Ufficio
27	191,10	Ufficio
28	172,20	Ufficio
29	94,20	Ufficio
30	94,20	Ufficio
31	102,40	Ufficio
32	84,90	Ufficio
33	94,20	Ufficio





34	94,20	Ufficio
35	191,50	Ufficio
36	12,00	Posto auto scoperto
37	12,00	Posto auto scoperto
38	12,00	Posto auto scoperto
39	12,00	Posto auto scoperto
40	20,00	Posto auto scoperto
41	13,00	Posto auto scoperto
42	13,00	Posto auto scoperto
43	13,00	Posto auto scoperto
44	13,00	Posto auto scoperto
45	13,00	Posto auto scoperto
46	13,00	Posto auto scoperto
47	13,00	Posto auto scoperto
48	13,00	Posto auto scoperto
49	13,00	Posto auto scoperto
50	13,00	Posto auto scoperto
51	13,00	Posto auto scoperto
52	13,00	Posto auto scoperto
53	13,00	Posto auto scoperto
54	13,00	Posto auto scoperto
55	13,00	Posto auto scoperto
56	13,00	Posto auto scoperto
57	12,00	Posto auto scoperto
58	13,00	Posto auto scoperto
59	12,00	Posto auto scoperto
60	12,00	Posto auto scoperto
61	12,00	Posto auto scoperto
62	12,00	Posto auto scoperto
63	12,00	Posto auto scoperto
64	13,00	Posto auto scoperto
65	12,00	Posto auto scoperto





66	12,00	Posto auto scoperto
67	12,00	Posto auto scoperto
68	12,00	Posto auto scoperto
69	12,00	Posto auto scoperto
70	12,00	Posto auto scoperto
71	12,00	Posto auto scoperto
72	12,00	Posto auto scoperto
73	12,00	Posto auto scoperto
74	12,00	Posto auto scoperto
75	12,00	Posto auto scoperto
76	13,00	Posto auto scoperto
77	13,00	Posto auto scoperto
78	20,00	Posto auto scoperto
79	132,00	Area Urbana
80	13,00	Posto auto scoperto

N. B. Risultano da escludersi dalla stima gli immobili censiti quali Beni Comuni Non Censibili in quanto non hanno valor proprio, ma risultano unicamente pertinenze delle altre unità.

A tal fine risulta determinante ottenere i più corretti tra tali parametri e per far ciò si è deciso di rimetterci a due fonti principali, in primo luogo interpellando agenzie immobiliari, ed il secondo basato su specifiche banche dati, per poi confrontarne il risultato.

Primo procedimento



La prima agenzia interpellata risulta lo

Questa, visionata la documentazione, e lo stato di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto corretto indicare un prezzo a mq per la porzione a destinazione commerciale pari a **€ 1.300,00 a mq** e per gli immobili ad uso ufficio pari a **€ 1.000,00 a mq**.

Per quanto riguarda i posti auto questi possono essere valutati **250,00 € a mq**, e l'area urbana esterna **100,00 € a mq**.

Tali valori portano ad una valutazione dei beni, rapportata alla loro superficie commerciale, che è la seguente:

Immobile n.	Sup. commerciale (mq)	Valore a mq (€)	Valore totale (€)
19	407,70	1.300,00	530.010,00
20	524,20	1.300,00	681.460,00
21	183,20	1.000,00	183.200,00
22	96,80	1.000,00	96.800,00
23	99,80	1.000,00	99.800,00
24	96,80	1.000,00	96.800,00
25	95,40	1.000,00	95.400,00
26	222,60,	1.000,00	222.600,00
27	191,10	1.000,00	191.100,00
28	172,20	1.000,00	172.200,00
29	94,20	1.000,00	94.200,00
30	94,20	1.000,00	94.200,00
31	102,40	1.000,00	102.400,00
32	84,90	1.000,00	84.900,00
33	94,20	1.000,00	94.200,00
34	94,20	1.000,00	94.200,00
35	191,50	1.000,00	191.500,00
36	12,00	250,00	3.000,00
37	12,00	250,00	3.000,00



38	12,00	250,00	3.000,00
39	12,00	250,00	3.000,00
40	20,00	250,00	5.000,00
41	13,00	250,00	3.250,00
42	13,00	250,00	3.250,00
43	13,00	250,00	3.250,00
44	13,00	250,00	3.250,00
45	13,00	250,00	3.250,00
46	13,00	250,00	3.250,00
47	13,00	250,00	3.250,00
48	13,00	250,00	3.250,00
49	13,00	250,00	3.250,00
50	13,00	250,00	3.250,00
51	13,00	250,00	3.250,00
52	13,00	250,00	3.250,00
53	13,00	250,00	3.250,00
54	13,00	250,00	3.250,00
55	13,00	250,00	3.250,00
56	13,00	250,00	3.250,00
57	12,00	250,00	3.000,00
58	13,00	250,00	3.250,00
59	12,00	250,00	3.000,00
60	12,00	250,00	3.000,00
61	12,00	250,00	3.000,00
62	12,00	250,00	3.000,00
63	12,00	250,00	3.000,00
64	13,00	250,00	3.250,00
65	12,00	250,00	3.000,00
66	12,00	250,00	3.000,00
67	12,00	250,00	3.000,00
68	12,00	250,00	3.000,00
69	12,00	250,00	3.000,00



70	12,00	250,00	3.000,00
71	12,00	250,00	3.000,00
72	12,00	250,00	3.000,00
73	12,00	250,00	3.000,00
74	12,00	250,00	3.000,00
75	12,00	250,00	3.000,00
76	13,00	250,00	3.250,00
77	13,00	250,00	3.250,00
78	20,00	250,00	5.000,00
79	132,00	250,00	13.200,00
80	13,00	250,00	3.250,00

La seconda agenzia interpellata risulta la [REDACTED]

Questa, visionata la documentazione, e lo stato di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto corretto indicare un prezzo a mq per la porzione a destinazione commerciale pari a **€ 1.250,00,00 a mq** e per gli immobili ad uso ufficio pari a **€ 950,00,00 a mq**.

Per quanto riguarda i posti auto questi possono essere valutati **250,00 € a mq**, e l'area urbana esterna **100,00 € a mq**.

Tali valori portano ad una valutazione dei beni, rapportata alla loro superficie commerciale, che è la seguente:

Immobile n.	Sup. commerciale (mq)	Valore a mq (€)	Valore totale (€)
19	407,70	1.250,00	509.625,00
20	524,20	1.250,00	655.250,00
21	183,20	950,00	174.040,00
22	96,80	950,00	91.960,00
23	99,80	950,00	94.810,00
24	96,80	950,00	91.960,00
25	95,40	950,00	90.630,00
26	222,60	950,00	211.470,00



27	191,10	950,00	181.545,00
28	172,20	950,00	163.590,00
29	94,20	950,00	89.490,00
30	94,20	950,00	89.490,00
31	102,40	950,00	97.280,00
32	84,90	950,00	80.655,00
33	94,20	950,00	89.460,00
34	94,20	950,00	89.460,00
35	191,50	950,00	181.925,00
36	12,00	95,00	3.000,00
37	12,00	95,00	3.000,00
38	12,00	95,00	3.000,00
39	12,00	95,00	3.000,00
40	20,00	95,00	5.000,00
41	13,00	95,00	3.250,00
42	13,00	95,00	3.250,00
43	13,00	95,00	3.250,00
44	13,00	95,00	3.250,00
45	13,00	95,00	3.250,00
46	13,00	95,00	3.250,00
47	13,00	95,00	3.250,00
48	13,00	95,00	3.250,00
49	13,00	95,00	3.250,00
50	13,00	95,00	3.250,00
51	13,00	95,00	3.250,00
52	13,00	95,00	3.250,00
53	13,00	95,00	3.250,00
54	13,00	95,00	3.250,00
55	13,00	95,00	3.250,00
56	13,00	95,00	3.250,00
57	12,00	95,00	3.000,00
58	13,00	95,00	3.250,00





59	12,00	95,00	3.000,00
60	12,00	95,00	3.000,00
61	12,00	95,00	3.000,00
62	12,00	95,00	3.000,00
63	12,00	95,00	3.000,00
64	13,00	95,00	3.250,00
65	12,00	95,00	3.000,00
66	12,00	95,00	3.000,00
67	12,00	95,00	3.000,00
68	12,00	95,00	3.000,00
69	12,00	95,00	3.000,00
70	12,00	95,00	3.000,00
71	12,00	95,00	3.000,00
72	12,00	95,00	3.000,00
73	12,00	95,00	3.000,00
74	12,00	95,00	3.000,00
75	12,00	95,00	3.000,00
76	13,00	95,00	3.250,00
77	13,00	95,00	3.250,00
78	20,00	95,00	5.000,00
79	132,00	95,00	13.200,00
80	13,00	95,00	3.250,00

Mi sono limitato a queste due fonti in quanto tutte, al momento, stanno seguendo le contrattazioni di unità analoghe nella medesima zona, e risultano quindi assolutamente preparate e competenti in materia, tantoché le loro valutazioni sono risultate immediatamente in linea l'una con l'altra.

Eseguendo quindi una media aritmetica, arrotondata, di quanto riportato, il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto così stimati:

Immobile n.	Valore Medio (€)
19	520.000,00





20	670.000,00
21	180.000,00
22	95.000,00
23	95.000,00
24	95.000,00
25	95.000,00
26	215.000,00
27	185.000,00
28	167.500,00
29	90.000,00
30	92.500,00
31	100.000,00
32	82.500,00
33	92.500,00
34	92.500,00
35	185.000,00
36	3.000,00
37	3.000,00
38	3.000,00
39	3.000,00
40	5.000,00
41	3.250,00
42	3.250,00
43	3.250,00
44	3.250,00
45	3.250,00
46	3.250,00
47	3.250,00
48	3.250,00
49	3.250,00
50	3.250,00
51	3.250,00





52	3.250,00
53	3.250,00
54	3.250,00
55	3.250,00
56	3.250,00
57	3.000,00
58	3.250,00
59	3.000,00
60	3.000,00
61	3.000,00
62	3.000,00
63	3.000,00
64	3.250,00
65	3.000,00
66	3.000,00
67	3.000,00
68	3.000,00
69	3.000,00
70	3.000,00
71	3.000,00
72	3.000,00
73	3.000,00
74	3.000,00
75	3.000,00
76	3.250,00
77	3.250,00
78	5.000,00
79	13.000,00
80	3.250,00

Secondo procedimento

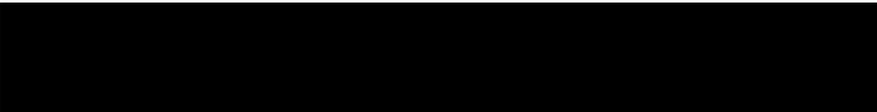




Una seconda valutazione è stata attuata utilizzando i valori dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito **www.agenziaentrate.gov.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in €/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.





Immobili da 19 a 87 Comune di Montelupo Fiorentino

Si estrapolano quindi i dati dal sito dell'Agenzia delle entrate (Cfr. all. n. 7), riferiti al Comune di Montelupo Fiorentino, zona D/2 – Periferica La Pratella che risultano:

Destinazione commerciale, per il secondo semestre dell'anno 2021, ultimi disponibili

Intervallo da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 800,00

Uffici

Valori non presenti per la zona

Posti auto

Valori non presenti per la zona

Non essendovi un'indicazione di valore per quanto concerne gli immobili ad uso ufficio, o per i posti auto scoperti, nella zona, si riterranno validi, per tali tipologie, i valori ottenuti con il primo procedimento.

Questo valore è riferito al mq lordo (L) commerciale, ottenuto con i medesimi criteri da me sopra utilizzati in sede di valutazione della superficie commerciale (vedi risposta al punto n. 4 del quesito), e quindi da ritenersi omogeneo.

Formazione della scala dei prezzi – Immobili commerciali





Una volta ottenuto l'intervallo dei prezzi si dovrà individuare il "gradino" nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualificano in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima. Per far ciò si è costituita una tabella nella quale compaiano i principali elementi che possono rendere appetibile l'unità immobiliare in oggetto.

Caratteristiche Intrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
I1- Distribuzione e numero dei vani	15	13
I2- Funzionalità	10	9
I3- Vetustà	8	7
I4- Dotazione servizi interni	12	11
I5- Rifinitura	10	10
I6- Esposizione e Prospetto	10	9
I7- Altezza piano stradale	4	4
Caratteristiche Estrinseche	Merito Attribuibile	Specifico
E1- Zona di ubicazione	14	10
E2- Negozi e servizi in genere	9	6
E3- Parcheggio e traffico	8	6
Totale	100	85
MERITO SPECIFICO DELLE UNITA' OGGETTO DI STIMA 85%		

Per quanto riguarda l'immobile ad uso garage non si esegue tale procedura che non risulta





pertinente alla tipologia di immobile.

Sintesi del giudizio di valore

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro scelto, che risulta la superficie commerciale dell'immobile.

Immobile n. 19

FORMULA

$$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro (Sup. Comm. Mq 407,70)}$$

$$\text{Prezzo unitario minimo} = € 500,00$$

$$\text{Intervallo prezzi} = € 300,00$$

$$\text{Merito specifico} = 85\%$$

$$\text{Valore commerciale} = 307.813,00 €$$

Immobile n. 20

FORMULA

$$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro (Sup. Comm. Mq 524,20)}$$

$$\text{Prezzo unitario minimo} = € 500,00$$

$$\text{Intervallo prezzi} = € 300,00$$

$$\text{Merito specifico} = 85\%$$

$$\text{Valore commerciale} = 395.770,00 €$$

Come si può notare i valori ottenuti seguendo le due diverse metodologie risultano lievemente difforni, sono però propenso ad attribuire un maggior peso (due volte) alla valutazione compiuta dagli agenti di mercato che lavorano quotidianamente sul territorio, quindi, al fine di fornire il più corretto valore di mercato, si procede ad attuare una media ponderata tra i valori ottenuti (ai valori forniti dalle agenzie immobiliari, che ritengo più attendibili, attribuisco peso doppio rispetto ai valori OMI), che conduce ad un **valore pari a:**





Immobile n.	Valore Medio (€)
19	450.000,00
20	580.000,00
21	180.000,00
22	95.000,00
23	95.000,00
24	95.000,00
25	95.000,00
26	215.000,00
27	185.000,00
28	167.500,00
29	90.000,00
30	92.500,00
31	100.000,00
32	82.500,00
33	92.500,00
34	92.500,00
35	185.000,00
36	3.000,00
37	3.000,00
38	3.000,00
39	3.000,00
40	5.000,00
41	3.250,00
42	3.250,00
43	3.250,00
44	3.250,00
45	3.250,00
46	3.250,00
47	3.250,00
48	3.250,00
49	3.250,00





50	3.250,00
51	3.250,00
52	3.250,00
53	3.250,00
54	3.250,00
55	3.250,00
56	3.250,00
57	3.000,00
58	3.250,00
59	3.000,00
60	3.000,00
61	3.000,00
62	3.000,00
63	3.000,00
64	3.250,00
65	3.000,00
66	3.000,00
67	3.000,00
68	3.000,00
69	3.000,00
70	3.000,00
71	3.000,00
72	3.000,00
73	3.000,00
74	3.000,00
75	3.000,00
76	3.250,00
77	3.250,00
78	5.000,00
79	13.000,00
80	3.250,00





Stato di occupazione dell'immobile

Ciò detto si deve tener conto, per gli immobili n. 19 e 20, della presenza di un contratto di affitto in essere che avrà comunque peso per l'eventuale acquirente e si ritiene quindi corretto decurtare il valore della stima in un'ulteriore 25% che porta ad ottenere un **valore di mercato medio, arrotondato, pari a:**

Immobile n.	Valore commerciale medio (€)
1	335.000,00
2	435.000,00

PUNTO N. 11

" indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute"

Nella normale pratica estimativa i valori scaturiti dalla stima di cui sopra sono da ritenersi congrui per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., un diverso tipo di commercializzazione, la tipologia di pagamento, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste le specifiche condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato per ognuna delle unità.





Oltre a ciò risultano da decurtarsi quelle che sono le spese utili a sanare le piccole difformità riscontrate in sede di sopralluogo così come meglio esposto nella risposta al precedente punto n. 9 del quesito.

Non risultano da detrarre ulteriori spese quali necessarie per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché spese condominiali insolute.

Riassumendo per le varie unità si determina un prezzo base d'asta, arrotondato, pari a:





MMOBILE N. 19	Valore di mercato stimato (€)	
		335.000,00
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	301.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	301.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		300.000,00

MMOBILE N. 20	Valore di mercato stimato (€)	
		435.000,00
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	391.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	3.500,00





	Totale - €	388.000,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		390.000,00

MMOBILE N. 21	Valore di mercato stimato (€)	
	180.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	162.000,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	162.000,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		160.000,00

MMOBILE N. 22	Valore di mercato stimato (€)	
	95.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	85.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	85.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		85.000,00

MMOBILE N. 23	Valore di mercato stimato (€)	
	95.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	85.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	84.000,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		85.000,00

MMOBILE N. 24	Valore di mercato stimato (€)	
	95.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	85.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	84.000,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		85.000,00

MMOBILE N. 25	Valore di mercato stimato (€)
----------------------	--------------------------------------





	95.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	85.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	85.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		85.000,00

MMOBILE N. 26	Valore di mercato stimato (€)	
	215.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	193.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	193.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		195.000,00

MMOBILE N. 27	Valore di mercato stimato (€)	
	185.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	166.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	166.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		165.000,00

MMOBILE N. 28	Valore di mercato stimato (€)	
	167.500,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	150.750,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	149.250,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		150.000,00

MMOBILE N. 29	Valore di mercato stimato (€)	
	90.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	81.000,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	79.500,00





PREZZO BASE D'ASTA (€)	80.000,00
-------------------------------	------------------

MMOBILE N. 30	Valore di mercato stimato (€)	
	92.500,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	83.250,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	81.750,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)	80.000,00	

MMOBILE N. 31	Valore di mercato stimato (€)	
	100.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	90.000,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	88.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)	90.000,00	

MMOBILE N. 32	Valore di mercato stimato (€)	
	82.500,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	74.250,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	72.750,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)	75.000,00	

MMOBILE N. 33	Valore di mercato stimato (€)	
	92.500,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	83.250,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	81.750,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)	80.000,00	

MMOBILE N. 34	Valore di mercato stimato (€)	
	92.500,00	





RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	83.250,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	81.750,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		80.000,00

MMOBILE N. 35	Valore di mercato stimato (€)	
	185.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	166.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	1.500,00
	Totale - €	165.000,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		165.000,00

MMOBILE N. 79	Valore di mercato stimato (€)	
	13.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	11.700,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	11.700,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		12.000,00

N. B. Per gli immobili da 36 e 78 e n. 80 non si ritiene necessaria tale riduzione visto il loro esiguo valore.

Il loro prezzo base d'asta risulterà quindi il seguente:

Immobile n.	Prezzo base d'Asta (€)
36	3.000,00
37	3.000,00
38	3.000,00
39	3.000,00
40	5.000,00
41	3.250,00
42	3.250,00
43	3.250,00





44	3.250,00
45	3.250,00
46	3.250,00
47	3.250,00
48	3.250,00
49	3.250,00
50	3.250,00
51	3.250,00
52	3.250,00
53	3.250,00
54	3.250,00
55	3.250,00
56	3.250,00
57	3.000,00
58	3.250,00
59	3.000,00
60	3.000,00
61	3.000,00
62	3.000,00
63	3.000,00
64	3.250,00
65	3.000,00
66	3.000,00
67	3.000,00
68	3.000,00
69	3.000,00
70	3.000,00
71	3.000,00
72	3.000,00
73	3.000,00
74	3.000,00
75	3.000,00





76	3.250,00
77	3.250,00
78	5.000,00
80	3.250,00

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

PUNTO N. 12

"precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

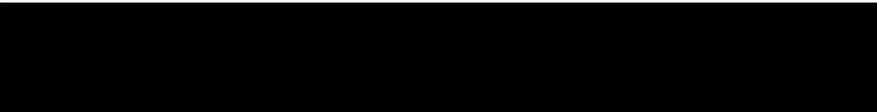
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c. p. c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078 "

Per gli immobili in comune di Montelupo vi è da segnalare che la tipologia ad ufficio non è da ritenersi molto richiesta per la zona.

Il bene viene pignorato per la quota di 1/1 della proprietà e non sussistono problematiche in merito alla divisibilità degli stessi.

PUNTO N. 13

"effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)"





I beni costituiscono, per natura, più lotti, quello che si può fare è riunire alcuni dei beni al fine di agevolarne la vendita, e non creare future problematiche.

Questo lo si attua per mezzo dell'assegnazione, in maniera esclusiva, a ciascuno dei fondi commerciali e degli studi, dei posti auto presenti nel piazzale comune e più precisamente si intendono assegnare 2 posti auto per ogni studio e suddividere i restanti per i fondi commerciali in proporzione alla loro superficie.

Oltre a ciò si ritiene corretto assegnare in maniera esclusiva l'uso dell'area urbana (Immobile n. 79) al fondo commerciale ad uso Sala Giochi (immobile n. 19) sulla quale ha accesso diretto essendo posta in aderenza del suo prospetto laterale.

I posti auto totali risultano 44 quindi trenta di essi saranno assegnati di pertinenza esclusiva degli studi professionali posti ai piani primo e secondo.

I restanti 14 saranno suddivisi in 4 di pertinenza esclusiva dell'immobile n. 19 (che avrà quale pertinenza esclusiva anche l'area urbana immobile n. 79 che essendo libera può essere utilizzata per la sosta), e 10 per l'immobile n. 20.

Si riassumono quindi i lotti in per i beni posti in comune di Montelupo Fiorentino

Lotto	Immobile	Prezzo base d'asta	Stato
Lotto n. 4	Immobili n. 19, 75, 76, 77, 78 e 79	€ 326.500,00	Occupato l'immobile n. 19 Liberi gli immobili da 75 a 79
Lotto n. 5	Immobili n. 20, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 e 66	€ 420.500,00	Occupato l'immobile n. 20 liberi gli immobili sa 57 a 66
Lotto n. 6	Immobili n. 21, 73 e 74	€ 166.000,00	Libero
Lotto n. 7	Immobili n. 22, 71 e 72	€ 91.000,00	Libero
Lotto n. 8	Immobili n. 23, 69 e 70	€ 91.000,00	Libero
Lotto n. 9	Immobili n. 24, 67 e 68	€ 91.000,00	Libero
Lotto n. 10	Immobili n. 25, 56 e 80	€ 91.500,00	Libero
Lotto n. 11	Immobili n. 26, 54 e 55	€ 201.500,00	Libero





Lotto n. 12	Immobili n. 27, 52 e 53	€ 171.500,00	Libero
Lotto n. 13	Immobili n. 28, 50 e 51	€ 156.500,00	Libero
Lotto n. 14	Immobili n. 29, 48 e 49	€ 86.500,00	Libero
Lotto n. 15	Immobili n. 30, 46 e 47	€ 86.500,00	Libero
Lotto n. 16	Immobili n. 31, 44 e 45	€ 96.500,00	Libero
Lotto n. 17	Immobili n. 32, 42 e 43	€ 81.500,00	Libero
Lotto n. 18	Immobili n. 33, 40 e 41	€ 88.250,00	Libero
Lotto n. 19	Immobili n. 34, 38 e 39	€ 86.000,00	Libero
Lotto n. 20	Immobili n. 35, 36 e 37	€ 171.000,00	Libero

Gli immobili n. 81, 82, 83, 84, 85, 86 ed 87 sono da considerarsi, ai fini della vendita, beni comuni dei lotti da 4 a 20.

Il sottoscritto CTU Geom. Marco Mariottini ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze lì 12 aprile 2022

Il C.T.U.

Geom. Marco Mariottini

