

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: **Stevanini Sabina**

R.G.: **26/2024**

GIUDICE DELEGATO: **Dott. Cristian Soccia**

LIQUIDATORE: **Dott. Marco Balduini**

Premessa

Il sottoscritto Arch. Gabriele Del Conte redige la presente perizia estimativa nell'ambito della R.G. 26.2024 sopraccitata, su incarico ricevuto dal Liquidatore Dott. Marco Balduini. La presente a rettifica ed aggiornamento della precedente perizia redatta nell'anno 2018 dal CTU Arch. Alessandra Panunzio.

Identificazione beni

- A. quota di 1/3 del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso laboratorio, sito in Comune di Firenze, Via del Ronco Lungo, n° 6 interno. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 86, part. 549, sub 200;
- B. quota di 1/3 del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso locale di sbratto, sito in Comune di Firenze, Via del Ronco Lungo, n°6 interno. Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato nel Foglio 86, part. 549, sub 201;
- C. quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di n°2 appezzamenti di terreno, siti in Comune di Firenze, Via del Ronco Lungo. Al Catasto Terreni del Comune di Firenze, gli immobili risultano identificati:
 - Foglio 86, part. 813
 - Foglio 86, part. 883
- D. quota di 130/1000 del diritto di piena proprietà di un appezzamento di terreno, sito in Comune di Firenze. Al Catasto Terreni del Comune di Firenze, l'immobile risulta identificato al Foglio 86, part. 550.

Descrizione sommaria dei beni

I beni immobili in oggetto sono localizzati in un'area periferica a destinazione prevalentemente residenziale, posta a circa 30 metri da viale Nenni, in prossimità dei mezzi pubblici.



ARCH. GABRIELE DEL CONTE

Via Vasco de Gama, 69 - Firenze

Tel: +39 339.3768525

info@dlcstudio.it

gabrieledelconte@gmail.com

www.dlcstudio.it

Ai due fondi (beni "A" e "B"), che costituiscono parte di un terra tetto di un solo piano fuori terra, si accede da una strada interna: il fabbricato, è posto sulla destra e risulta prospiciente un resede di proprietà condominiale. I due appezzamenti di terreno risultano contigui al fabbricato (bene di cui in "C").

L'edificio, è realizzato con struttura in muratura e copertura a falde. Nella parte sovrastante il piano terra è posta una vecchia apertura con infisso in ferro e vetro, dalla quale, tramite una scala verticale da appoggiare al muro del fabbricato, si può accedere ad un sottotetto (soffitta). A tale spazio sottotetto si accede anche per mezzo di una botola a soffitto dal piano terra.

A ridosso del fabbricato, nel terreno contraddistinto dalla part. 813 (bene di cui in "C"), è stata realizzata una tettoia in lamiera affiancata da un box in lamiera. A cavallo fra la medesima particella di terreno, 813 e la particella n°883 (bene di cui in "C"), sulla sinistra, si rileva la presenza di un ulteriore box in lamiera. I tre manufatti, sono stati realizzati senza alcuna Autorizzazione Edilizia.

L'unità immobiliare di cui in "A" è composta da un ampio vano con servizio igienico, dotato di box doccia e antibagno con lavello, posti nella parte laterale destra. Nell'area sinistra prospiciente l'ingresso dell'unità, tramite scaffalature di arredo ed una porta a soffietto, è stato ricavato uno spazio ad uso ufficio. Il piano superiore è occupato da una soffitta sottotetto alla quale si accede internamente tramite botola a soffitto o esternamente per mezzo di apertura verticale già precedentemente descritta.

Le finiture dell'unità immobiliare, sono costituite da pavimenti in gres; il bagno dotato di finestra e l'antibagno sono pavimentati in gres e hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

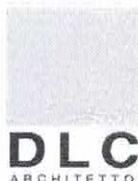
Le porte sono in legno e la finestra e il portone di accesso sono in ferro.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è con canaline a vista e l'impianto di riscaldamento è assente. L'unità immobiliare è dotata di scaldabagno elettrico, posto nel servizio igienico.

Lo stato di manutenzione del fondo risulta pessimo; l'areazione e l'illuminazione risultano sufficienti.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra per una superficie utile netta di circa mq. 57, oltre al piano soffitta sottotetto che occupa in proiezione la medesima superficie netta di mq 57.

La superficie lorda dell'unità è di circa mq. 67 al piano terra e circa mq 67 al piano soffitta.



ARCH. GABRIELE DEL CONTE

Via Vasco de Gama, 69 - Firenze

Tel: +39 339.3768525

info@dlcstudio.it

gabrieledelconte@gmail.com

www.dlcstudio.it

L' unità immobiliare di cui in "B" è composta da un piccolo vano, con ingresso contiguo al fondo di cui in "A".

Il vano è dotato di lucernaio e il portone di accesso è in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico è con canaline a vista e l'impianto di riscaldamento è assente. Il pavimento è in gres.

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie utile netta di circa mq. 8.

La superficie lorda dell'unità è di circa mq. 12

Il bene immobile di cui in "C", è costituito da n° 2 appezzamenti di terreno, siti in Comune di Firenze, Via del Ronco Lungo, della superficie complessiva di circa 1.100 mq. I due appezzamenti di terreno, sono contigui al fabbricato (bene di cui in "A" e "B") e risultano per la maggior parte dell'area incolti, con presenza di qualche albero da frutto. A ridosso del fabbricato (bene di cui in "A" e "B"), nel terreno contraddistinto dalla part. 813, come già detto, è stata realizzata una tettoia in lamiera, affiancata da un box in lamiera.

A cavallo fra la medesima particella di terreno, 813 e la particella n°883, sulla sinistra, si rileva la presenza di un ulteriore box in lamiera. I tre manufatti, sono stati realizzati senza alcuna Autorizzazione Edilizia.

Il bene immobile di cui in "D", è costituito da un appezzamento di terreno, sito in Comune di Firenze. Il terreno della superficie complessiva di circa 195 mq, costituisce parte di un'area pubblica (piazza Carlo Dolci), in posizione antistante ad una scuola primaria.

Identificazione e conformità catastale:

Bene di cui alla lettera A:

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze il bene risulta correttamente intestato, come da visura catastale allegata ed è così individuato:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
86	549	200	C/3	6	106 mq	€ 870,44

La planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata al Catasto, non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto non è rappresentato l'antibagno.

Bene di cui alla lettera B:

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze il bene risulta correttamente intestato, come da visura catastale allegata ed è così individuato:



ARCH. GABRIELE DEL CONTE
Via Vasco de Gama, 69 - Firenze
Tel: +39 339.3768525
info@dlcstudio.it
gabrieledelconte@gmail.com
www.dlcstudio.it

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
86	549	201	C/2	3	9 mq	€ 26,96

La planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata al Catasto, risulta conforme allo stato dei luoghi.

Beni di cui alla lettera C:

Al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Firenze i beni risultano correttamente intestati, come da visura catastale allegata e sono così individuati:

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito dominicale	Reddito Agrario
86	813	SEM IRR ARB	1	360 mq	€ 3,46	€ 2,51
86	883	SEM IRR ARB	1	740 mq	€ 7,12	€ 5,16

Beni di cui alla lettera D:

Al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Firenze il bene risulta correttamente intestato, come da visura catastale allegata ed è così individuato:

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito dominicale	Reddito Agrario
86	550	INCOLT STER	-	195 mq	-	-

Titolarità dei beni

Beni di cui alle lettere "A" e "B":

[Redacted] nata a [Redacted] (proprietaria per 1/3); [Redacted] nata a Firenze il 11.05.1969 (proprietaria per 1/3); [Redacted] nata a Firenze il [Redacted] (proprietaria per 1/3).

Beni di cui alla lettera "C":

[Redacted], nata a Firenze il [Redacted] (proprietaria per 1/6); [Redacted] nata a Firenze il [Redacted] (proprietaria per 1/6); [Redacted] nata [Redacted] (proprietaria per 4/6).

Bene di cui alla lettera "D":

[redacted] nato a Signa il 06/09/1941 (proprietario per 55/1000); [redacted] nato a Signa il 05/11/1900 (proprietario per 55/1000); [redacted] nata a Firenze il 1/03/1961 (proprietaria per 130/1000); [redacted] nata a Firenze il 11/03/1961 (proprietaria per 130/1000); [redacted] nata a Firenze il 19/02/1933 (proprietaria per 130/1000); [redacted] nato a Firenze il 21/10/1921 (proprietario per 240/1000); [redacted] nato a Firenze il 01/01/1930 (proprietario per 260/1000).

Stato di possesso

I beni immobili di cui in "A" e "B", risultano locati con regolare contratto di affitto.
I beni di cui in "C" per quanto potuto accertare, risultano liberi.
Il bene di cui in "D", come già detto, costituisce parte di piazza Carlo Dolci.

Legittimità urbanistico-edilizia – Abitabilità/Agibilità:

Si prendono per buone e valide le verifiche urbanistiche e gli accertamenti effettuati dal CTU Arch. Alessandra Panunzio i cui esiti si riepilogano di seguito.

Agli atti non è stata ritrovata la Licenza Edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato del quale fanno parte le due u.i. (Progetto n°2147/55) ma soltanto l'Abitabilità n°216/57. Successivamente, relativamente al bene di cui in "A", è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n° 526 n°87 del 10 aprile 1987, per la trasformazione di una finestra lucifera, in un vano porta di accesso dalresede laterale sinistro, guardando la facciata. A tale Autorizzazione ha fatto seguito la rinuncia dell'opera da parte del precedente proprietario, dovuta alla mancata Autorizzazione da parte della proprietà confinante.

In data 27.02.1997, è stata presentata D.I.A. n°349, per la realizzazione dell'antibagno.

Per quanto riguarda il bene di cui in "A", dal confronto fra le planimetrie allegate alla D.I.A. citata e lo stato dei luoghi emerge che l'unità immobiliare in oggetto, risulta conforme urbanisticamente.

Per quanto riguarda il bene di cui in "B" non è stata ritrovata alcuna pratica edilizia e l'unico confronto possibile risulta quello con la planimetria catastale del 1988, che risulta conforme allo stato dei luoghi.

A ridosso del fabbricato, nel terreno contraddistinto dalla part. 813 (bene di cui in "C"), è stata realizzata una tettoia in lamiera, affiancata da un box in lamiera. A cavallo fra la



ARCH. GABRIELE DEL CONTE
Via Vasco de Gama, 69 - Firenze
Tel: +39 339.3768525
info@dicstudio.it
gabrieledelconte@gmail.com
www.dlcstudio.it

medesima particella di terreno 813 e la particella n° 883 (bene di cui in "C"), sulla sinistra, si rileva la presenza di un ulteriore box in lamiera.

I tre manufatti, sono stati realizzati senza alcuna Autorizzazione Edilizia e non risulta possibile sanarli, perché costituiscono un aumento di volume. Pertanto andranno demoliti.

Valutazione dei beni:

Considerazioni preliminari alla determinazione del valore di mercato – metodologie di valutazione:

Al fine di reperire tutti i dati utili all'espletamento di una valutazione estimativa del bene basata sull'applicazione di procedimenti scientifici conformi agli Standard Valutativi Internazionali è stato definito dapprima il segmento di mercato cui appartengono i beni immobili oggetto di stima.

Appurata l'esistenza di un mercato attivo di beni simili e comparabili, esaminati i dati di mercato disponibili relativi alla tipologia dei beni è stata adottata la metodologia di stima del "Confronto di Mercato (MCA - Market Comparison Approach)" basata sul confronto di compravendite recenti di immobili simili a quelli da stimare.

Nella stima con il metodo del "Confronto di Mercato" i dati relativi ai comparabili noti allo scrivente sono stati considerati come base di partenza per la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente perizia e sono stati confrontati i prezzi di compravendite recenti di immobili appartenenti ai segmenti di mercato di consistenze simili. I relativi prezzi sono stati, peraltro, confrontati con le quotazioni medie di mercato rilevabili mediante indagini effettuate presso le agenzie immobiliari locali ed annunci immobiliari (Asking Price - richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita opportunamente valutati e tarati) ed incrociati con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e con le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Dall'analisi delle singole caratteristiche dei comparabili (sono stati confrontati la data di compravendita, le consistenze e le destinazioni delle superfici principali e secondarie, l'età degli impianti, il numero dei servizi igienici, la presenza/assenza di impianto di riscaldamento e/o condizionamento, lo stato di manutenzione interno ed esterno, etc.) si è proceduto con l'esame dei possibili "aggiustamenti" del prezzo degli immobili di confronto al fine di trasformarli nei valori dell'immobile esaminato.

Tuttavia fa presente il sottoscritto tecnico perito che, sulla base del metodo del MCA (Market Comparison Approach), risulta non sempre possibile ricavare tutti i dati necessari ad una efficace comparazione quali, ad esempio, lo stato di manutenzione interna dei comparabili (non essendo quasi mai possibile accedere agli stessi per l'effettuazione di un sopralluogo e non potendo altresì conoscere lo stato di manutenzione alla data della transazione) che influisce in maniera prevalente sul prezzo unitario e quindi sul valore finale.

La valutazione viene effettuata considerato il bene libero e disponibile e tenendo conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopradescritto.

Per il rapporto di stima in esame è stata considerata la Superficie Utile Lorda Commerciale.

Stima del più probabile valore di mercato – beni di cui alle lettere A e B:

La superficie utile lorda commerciale è riepilogata nella seguente tabella:

Oggetto:	S.U.L. (m ²)	coefficiente	superficie ragguagliata (m ²)
Laboratorio artigianale piano terra	67,00 mq	1,00	67,00
Piano soffitta	67,00 mq	0.25	16.75
Magazzino	12,00 mq	1,00	12,00
TOTALE			95,75

si considera ai fini commerciali una superficie di **mq 96,00**.

Tenuto conto dell'andamento dei prezzi di mercato nell'arco di tempo nel quale sono stati trasferiti i comparabili presi in esame, si è proceduto all'inserimento dei dati utili alla stima in riferimento ai beni simili detti (comparabili) e successivamente sono stati apportati i necessari aggiustamenti e correzioni al fine dell'attribuzione dei prezzi marginali atti a ricavare, per differenza, i prezzi "corretti" dei comparabili in relazione alle caratteristiche dei beni oggetto di stima (variazioni e aggiustamenti per differenze di data di transazione, superficie, zona, stato di manutenzione, impianti, ecc...).

Infine si è proceduto alla verifica della divergenza assoluta tra i prezzi corretti ricavati (limite

5%) ed al calcolo della "media pesata" fra gli stessi al fine di ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Descrizione sintetica dei comparabili presi in esame:

- **Comparabile A:** Fondo Artigianale zona Ponte a Greve, interno Via Baccio da Montelupo – piano primo – bagni 1 – prezzo € 175.000,00 – Superficie commerciale mq 145,00 circa – Stato di manutenzione: Discreto
- **Comparabile B:** Fondo Artigianale zona Soffiano – piano terra – bagni 1 – prezzo € 135.000,00 – Superficie commerciale mq 106,00 circa – Stato di manutenzione: Buono
- **Comparabile C:** Fondo Artigianale zona Talenti-Foggini – piano seminterrato – bagni 1 – prezzo € 165.000,00 – Superficie commerciale mq 271,00 circa – Stato di manutenzione: Da ristrutturare

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Comparabili			Oggetto di Stima
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	175.000,00	135.000,00	165.000,00	S
dati DAT (mesi)	0	0	0	0
superficie totale commerciale SUP (mq)	145,00	106,00	271,00	96,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	0	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri Impianti (0-1)	0	0	0	0
Stato manut est. STMe (n) (da 1 a 4 crescente)	3	3	1	1
Stato manut int. STMI (n) (da 1 a 4 crescente)	4	4	1	1

2. Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,060
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	11.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	16.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscal Auton	
Costo (euro)	4000	Costo (euro)	8000
anni (t)	0	anni (t)	0
durata (n)	25	durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4000	Costo dep. (euro)	8000
Riscal Centr		Imp. Elet.	
Costo (euro)	2000	Costo (euro)	7000
anni (t)	0	anni (t)	0
durata (n)	25	durata (n)	25
Costo dep. (euro)	2000	Costo dep. (euro)	7000
Imp. Cond.		Visibilità/ZONA	
Costo (euro)	4000	Costo (euro)	8000
anni (t)	0	anni (t)	0
durata (n)	25	durata (n)	1
Costo dep. (euro)	4000	Costo dep. (euro)	8000

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	145,00
SUP commerciale comparabile B	106,00
SUP commerciale comparabile C	271,00
SUP commerciale Oggetto di Stima	96,00

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.206,90
Prezzo medio comparabile B	1.273,58
Prezzo medio comparabile C	608,86
Prezzo marginale	608,86

5. ANALISI PREZZI MARGINALI	p(Comparabile) A	p(Comparabile) B	p(Comparabile) C
Prezzo marginale			
p(DAT) (euro/mese)	-875,00	-675,00	-825,00
p(SUP) (euro/mq)	608,86	608,86	608,86
p(SER) (euro)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(RIA) (euro)	8.000,00	8.000,00	8.000,00
p(RIC) (euro)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
p(ELE) (euro)	7.000,00	7.000,00	7.000,00
p(CON) (euro)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(visibilità/zona) (euro)	8.000,00	8.000,00	8.000,00
p(STMe) (euro)	11.000,00	11.000,00	11.000,00
p(STMi) (euro)	16.000,00	16.000,00	16.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo e caratteristica			
PRZ (euro)	175.000,00	135.000,00	165.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00	0,00
SUP (euro)	-29.833,95	-6.088,56	-106.549,82
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	-8.000,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	-7.000,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	0,00
Visibilità / ZONA (euro)	0,00	0,00	0,00
STMe (euro)	-22.000,00	-22.000,00	0,00
STMi (euro)	-48.000,00	-48.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	60.166,05	58.911,44	58.450,18

Variazione % 2,94%

PREZZI CORRETTI	60.166,05	58.911,44	58.450,18
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ARROTONDATO	€ 60.000,00		

Dal risultato della comparazione con metodo MCA il valore dei beni di cui alle lettere A e B liberi risulta pari ad **€ 60.000,00**.

Considerato che i beni risultano occupati la stima effettuata verrà ridotta del 10%; il più



ARCH. GABRIELE DEL CONTE
Via Vasco de Gama, 69 - Firenze
Tel: +39 339.3768525
info@dlcstudio.it
gabrieledelconte@gmail.com
www.dlcstudio.it

probabile valore di mercato finale per i beni occupati di cui alle lettere A e B risulta quindi pari a:

$$€ 60.000,00 - 10\% = \underline{\underline{€ 54.000,00}}$$

Per i terreni di cui alla lettera "C", considerata la posizione su lotto quasi intercluso, l'assenza di colture rilevanti e suscettibili di produrre alcun reddito da coltivazione, la diretta pertinenzialità con i fondi di cui alle lettere A e B, si considera congruo attribuire un prezzo unitario pari d € 15,00/mq, per cui avremo:

$$- \text{mq } 1.100,00 (360 \text{ mq} + 740 \text{ mq}) \times € 15/\text{mq} = \underline{\underline{€ 16.500,00}}$$

Al suddetto valore è necessario detrarre i costi per la rimessa in pristino delle tettoie abusive in lamiera precedentemente descritte ipotizzati in circa € 3.000,00 compreso il trasporto e smaltimento a discarica autorizzata.

Pertanto il più probabile valore di mercato finale per i terreni di cui alla lettera C risulta quindi pari a:

$$€ 16.500,00 - € 3.000,00 = \underline{\underline{€ 13.500,00}}$$

Per quanto attiene il terreno di cui alla lettera "D", considerato che, come già descritto, tale appezzamento risulta porzione di area ad uso pubblico e quindi inutilizzabile a scopi privati, considerata altresì la totale assenza di un possibile mercato, si considera per tale bene un valore nullo.

Pertanto il più probabile valore di mercato finale per il terreno di cui alla lettera D risulta quindi pari a € 0,00.

Prezzo a base d'asta:

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che questa viene eseguita in via giudiziale si ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%.

Pertanto avremo:

$$\text{Beni di cui in "A" e "B": } € 54.000,00 - 10\% = \underline{\underline{€ 48.600,00}}$$

$$\text{Bene di cui in "C": } € 13.500 - 10\% = \underline{\underline{€ 12.150,00}}$$

$$\text{Bene di cui in "D": } \underline{\underline{€ 0,00}}$$

$$\text{TOTALE VALORE A BASE D'ASTA PER L'INTERO LOTTO: } \underline{\underline{€ 60.750,00}}$$

Pignoramento di quota – calcolo valori:

1. **Per i beni di cui in “A” e in “B”** il pignoramento riguarda la **quota di 1/3**, relativa alla proprietà dell'esecutata. Il valore di tale quota a base d' asta verrà calcolato nella seguente maniera: 1/3 del valore reale dell'immobile
Per cui avremo: € 48.600,00 / 3 = **€ 16.200,00 (quota di un terzo)**
2. **Per i beni di cui in “C”** il pignoramento riguarda la **quota di 1/6**, relativa alla proprietà dell'esecutata. Il valore di tale quota a base d' asta verrà calcolato nella seguente maniera: 1/6 del valore reale dell'immobile
Per cui avremo: € 12.150,00 / 6 = **€ 2.025,00 (quota di un sesto)**
3. **Per il bene di cui in “D”** il valore è nullo e, date le caratteristiche del bene, lo stesso non risulta suddivisibile.

Allegati:

1. *Documentazione fotografica*
 2. *Planimetria quotata fondo e magazzino*
 3. *Planimetrie catastali*
 4. *Estratto di mappa catastale*
 5. *Visure catastali*
-

Firenze, 17.09.2024



Registro Kiwa Cermet
Valutatore Immobiliare n. 0153



PROFESSIONISTA
CERTIFICATO
NORMA UNI11558:2014

Il perito
arch. Gabriele Del Conte



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



ARCH. GABRIELE DEL CONTE

Via Vasco de Gama, 69 - Firenze

Tel: +39 339.3768525

info@dlcstudio.it

gabrieledelconte@gmail.com

www.dlcstudio.it

DLC
ARCHITETTO

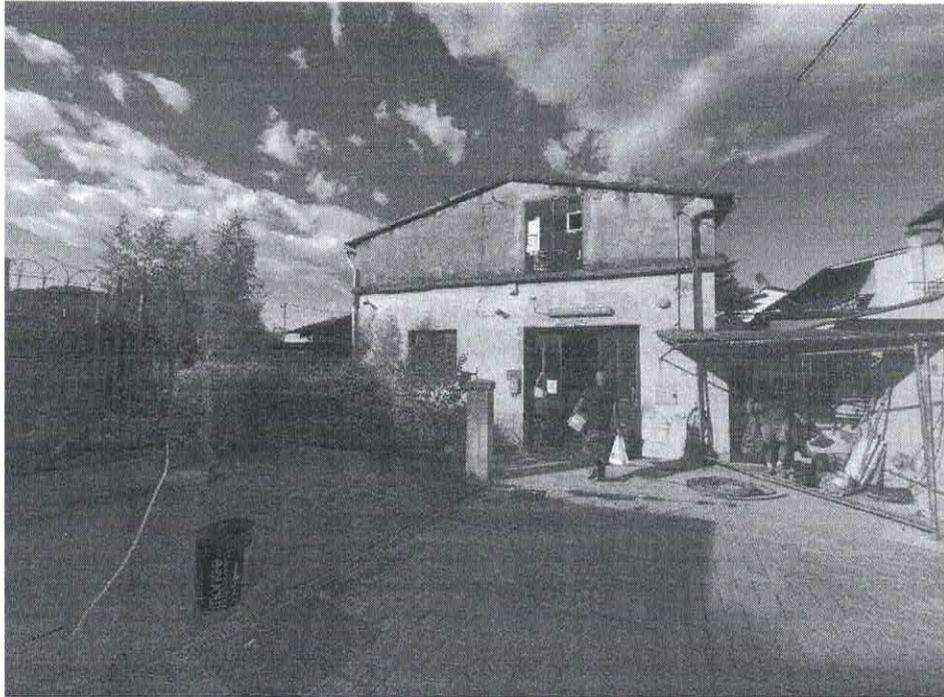


Foto 1 – vista dall'esterno delle unità immobiliari – beni A e B



Foto 2 – vista dall'esterno delle unità immobiliari – Beni A e B



ARCH. GABRIELE DEL CONTE
Via Vasco de Gama, 69 - Firenze
Tel: +39 339.3768525
info@dlcstudio.it
gabrieledelconte@gmail.com
www.dlcstudio.it

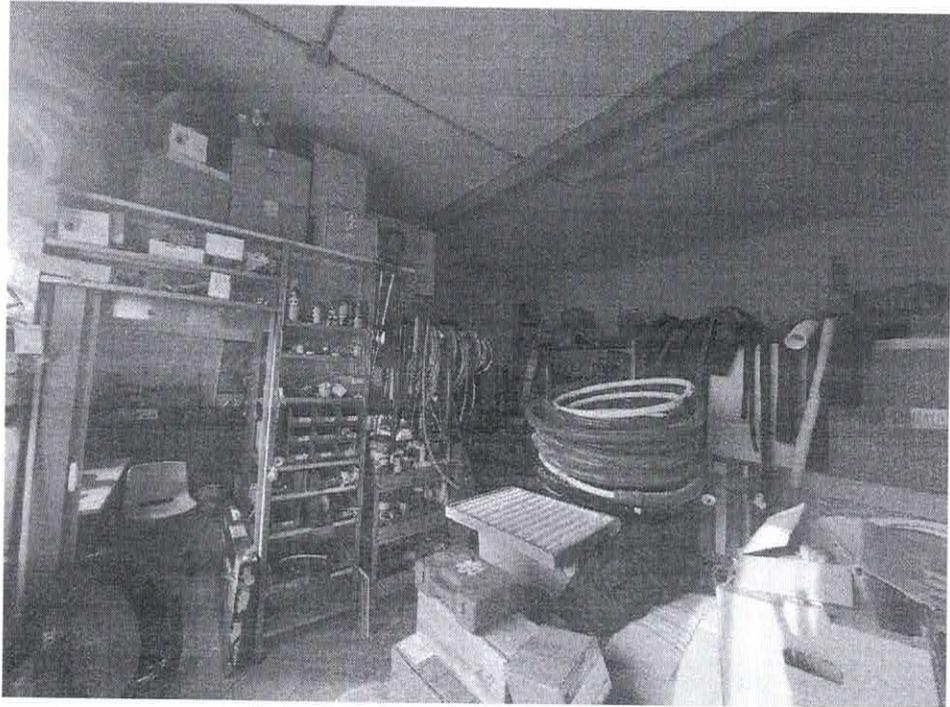


Foto 3 – interno laboratorio – Bene A

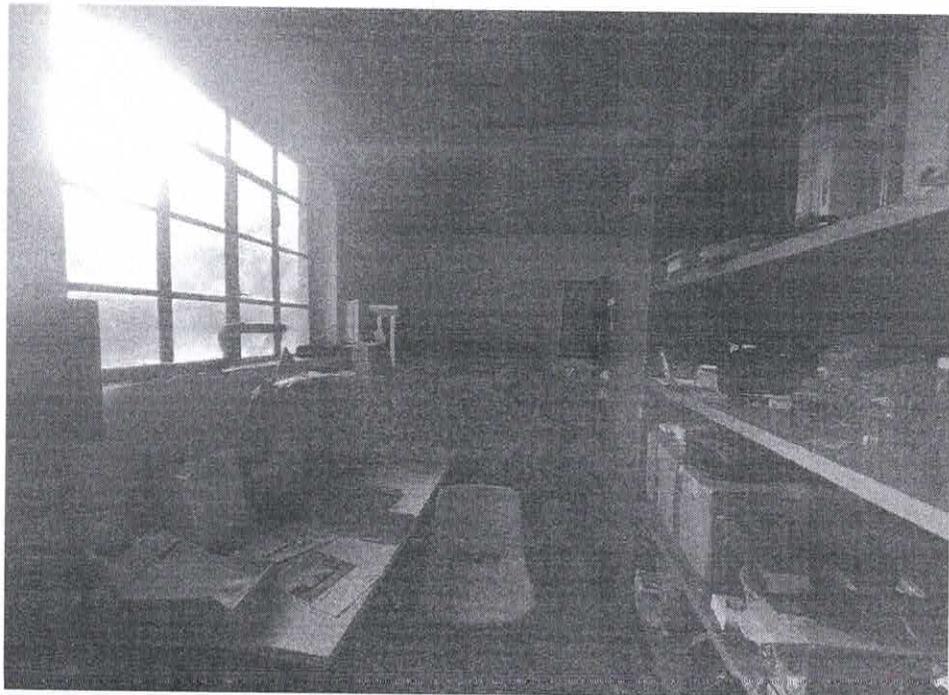


Foto 4– interno laboratorio – Bene A



ARCH. GABRIELE DEL CONTE
Via Vasco de Gama, 69 - Firenze
Tel: +39 339.3768525
info@dlcstudio.it
gabrieledelconte@gmail.com
www.dlcstudio.it

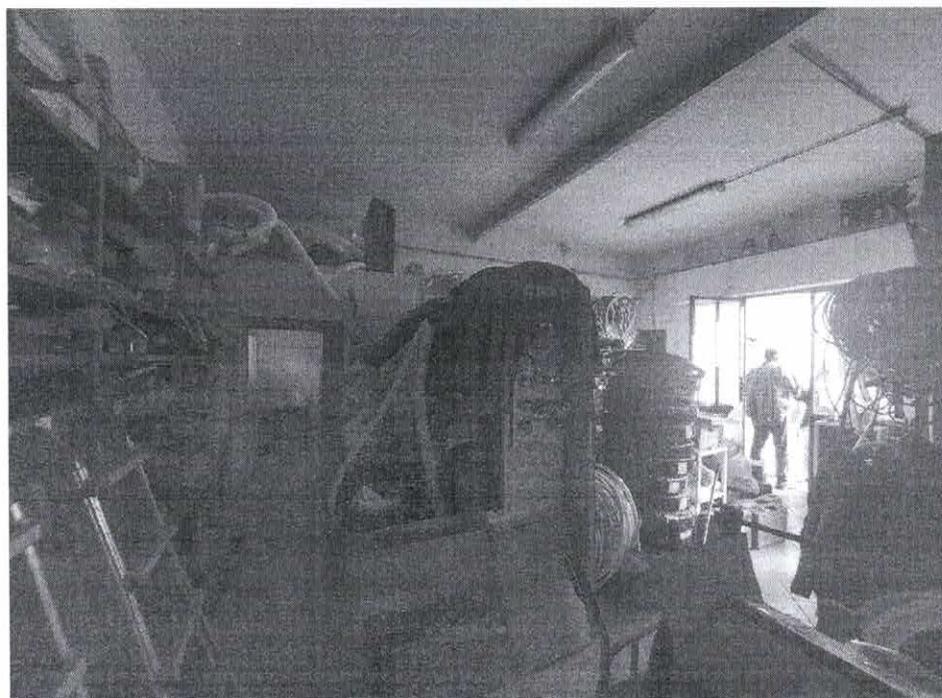


Foto 5 – interno laboratorio – Bene A



Foto 6– interno laboratorio – Bene A



ARCH. GABRIELE DEL CONTE
Via Vasco de Gama, 69 - Firenze
Tel: +39 339.3768525
info@dlcstudio.it
gabrieledelconte@gmail.com
www.dlcstudio.it



Foto 7 – interno magazzino – Bene B

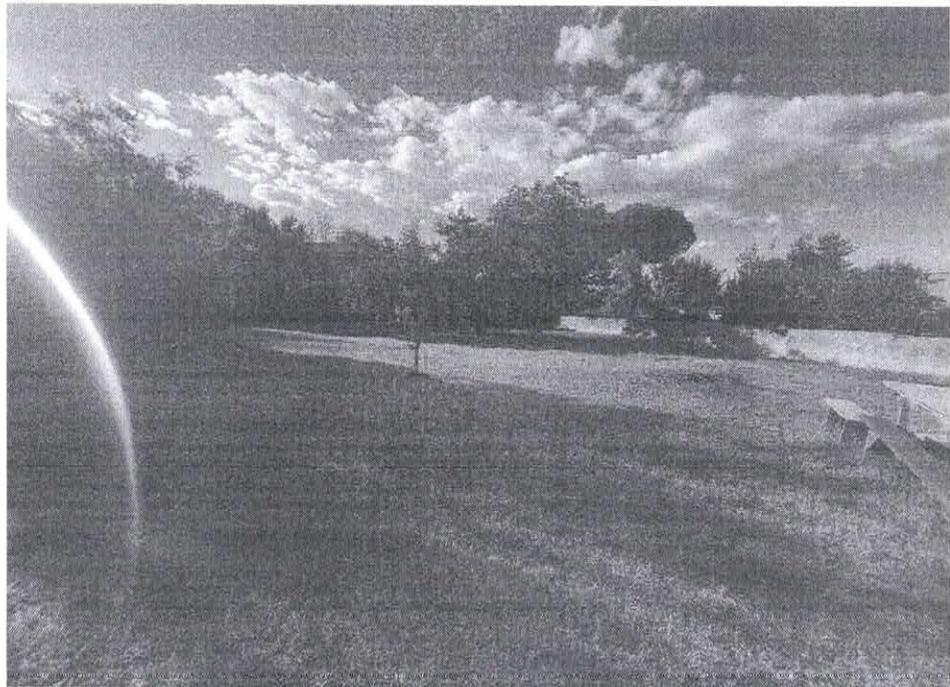
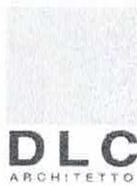


Foto 8 – terreni – beni di cui alla lettera “C”



ARCH. GABRIELE DEL CONTE
Via Vasco de Gama, 69 - Firenze
Tel: +39 339.3768525
info@dlcstudio.it
gabrieledeiconte@gmail.com
www.dlcstudio.it

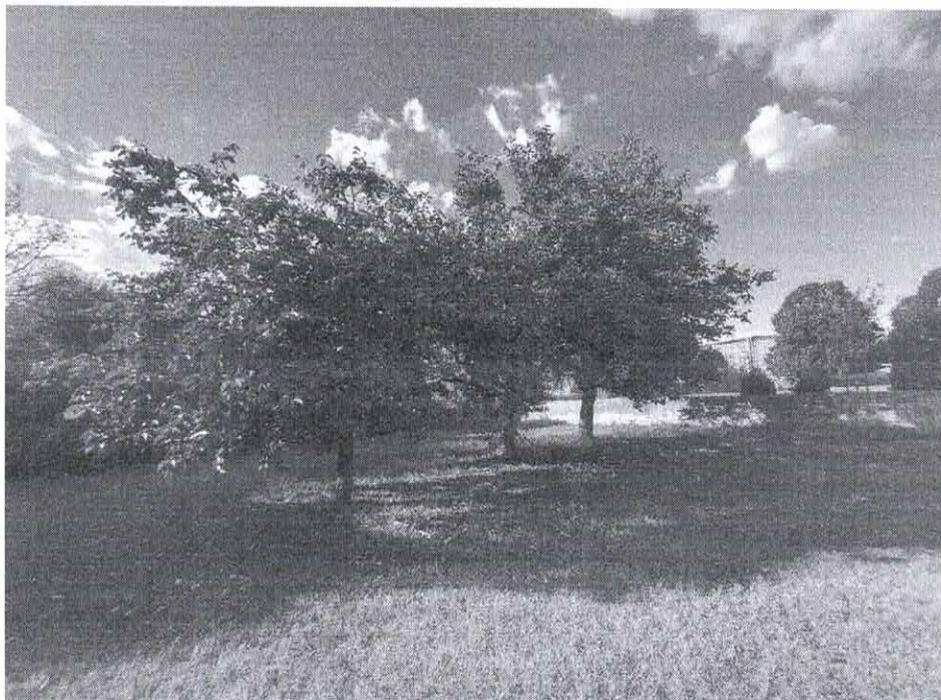


Foto 9 – terreni – beni di cui alla lettera “C”

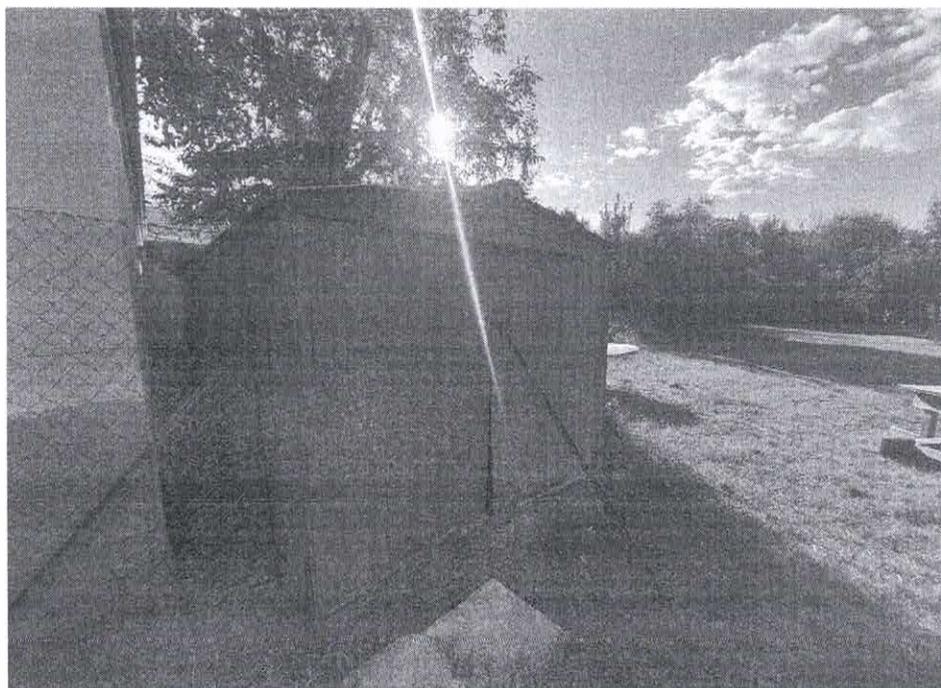


Foto 10 – terreni con baracca in lamiera – beni di cui alla lettera “C”



ARCH. GABRIELE DEL CONTE

Via Vasco de Gama, 69 - Firenze

Tel: +39 339.3768525

info@dlcstudio.it

gabrieledelconte@gmail.com

www.dlcstudio.it

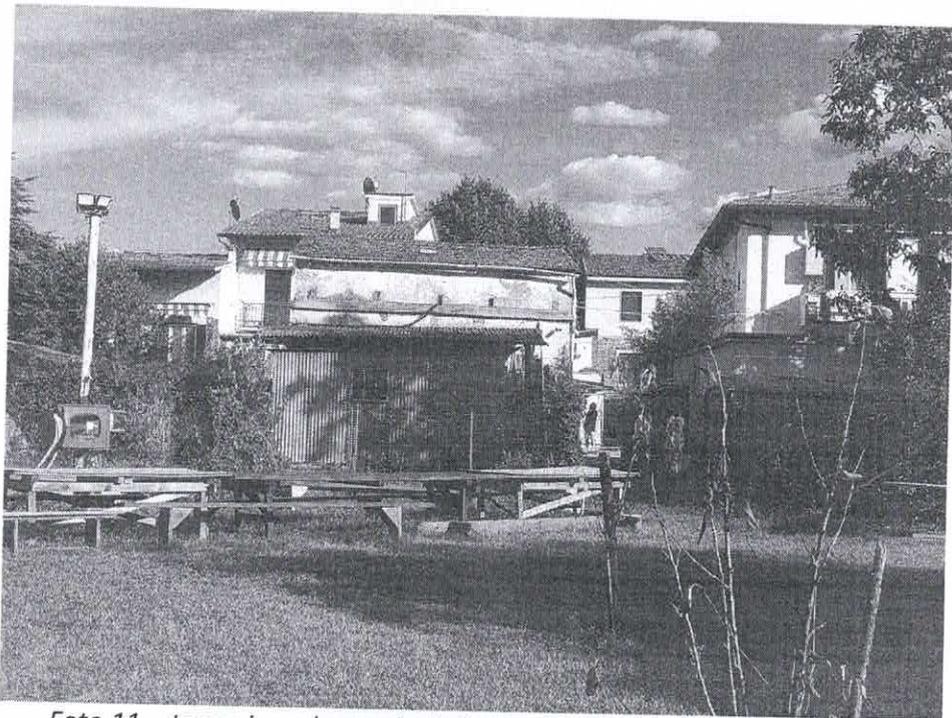


Foto 11 – terreni con baracche in lamiera– beni di cui alla lettera “C”

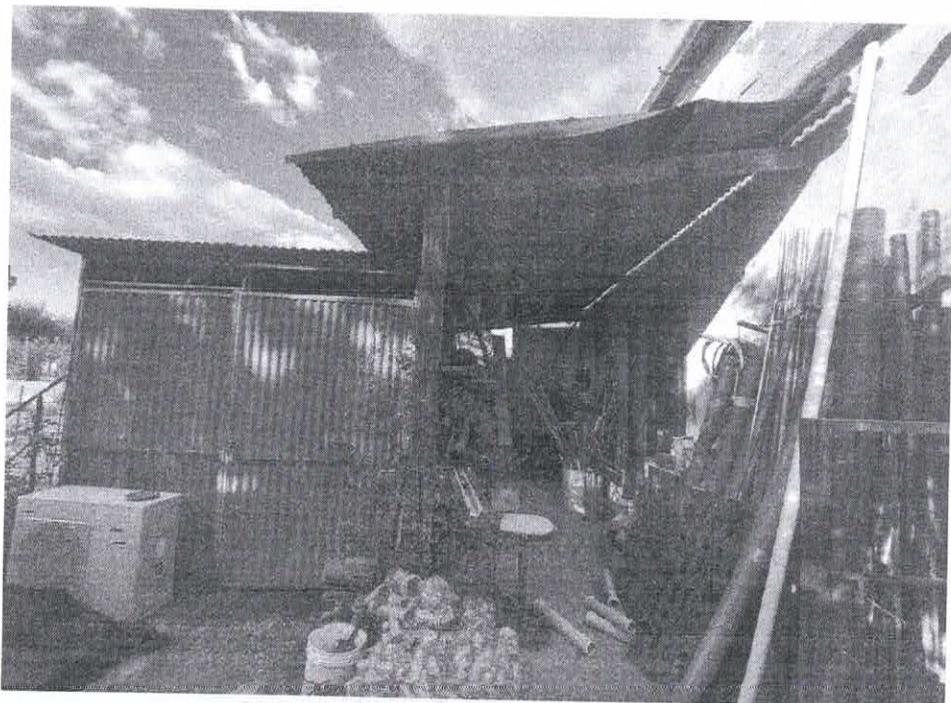


Foto 12 –baracche e tettoia in lamiera



ARCH. GABRIELE DEL CONTE
Via Vasco de Gama, 69 - Firenze
Tel: +39 339.3768525
info@dlcstudio.it
gabrieledelconte@gmail.com
www.dlcstudio.it

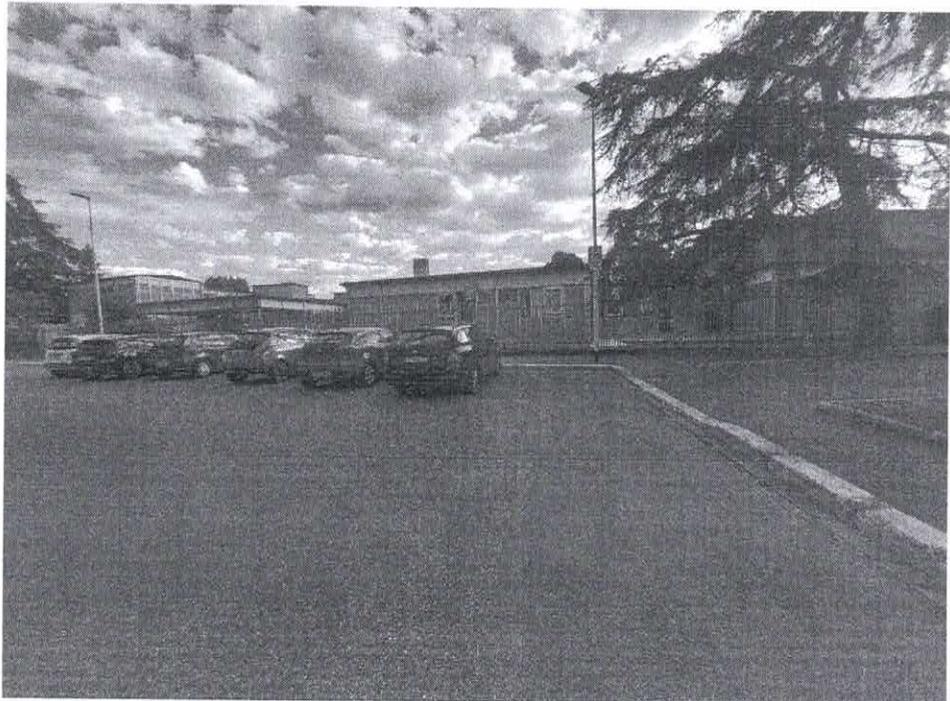


Foto 13 – particella 550 – beni di cui alla lettera “D” - area pubblica (piazza Carlo Dolci)

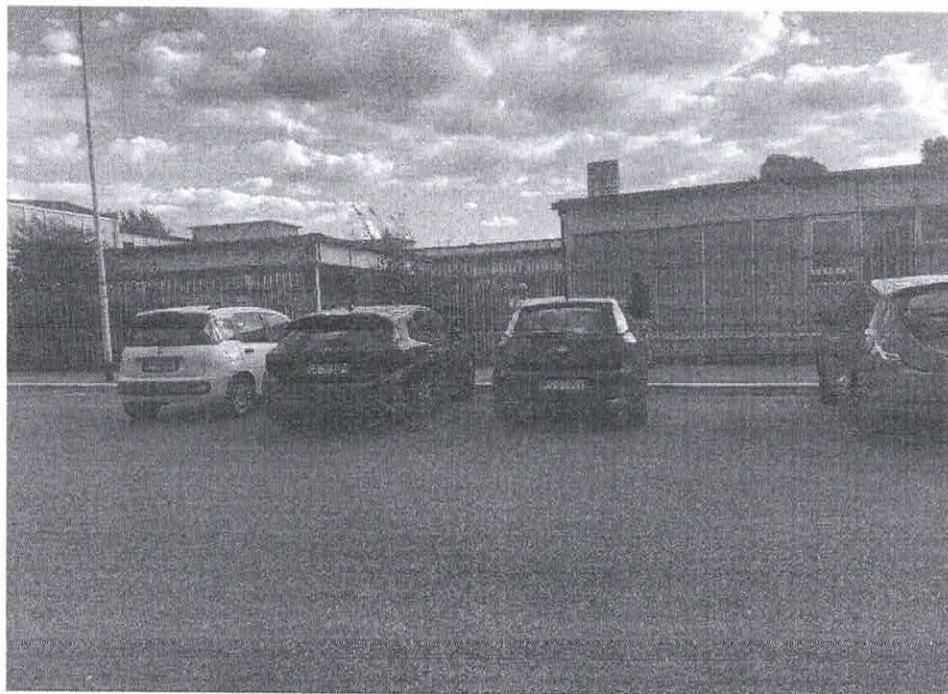
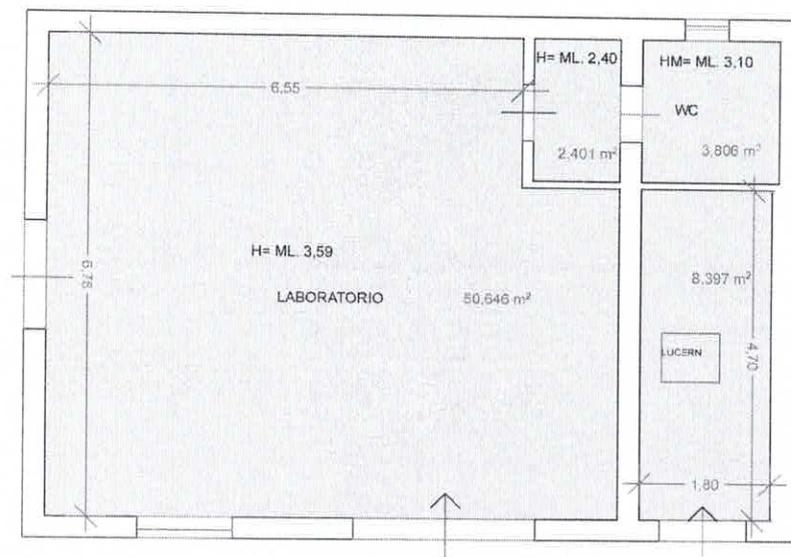


Foto 14– particella 550 – beni di cui alla lettera “D” - area pubblica (piazza Carlo Dolci)

**PLANIMETRIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI POSTE IN
FIRENZE- VIA DEL RONCO LUNGO, 6-INT. PIANO TERRA
scala 1:100**



2149
MODULARIO
F. - L. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

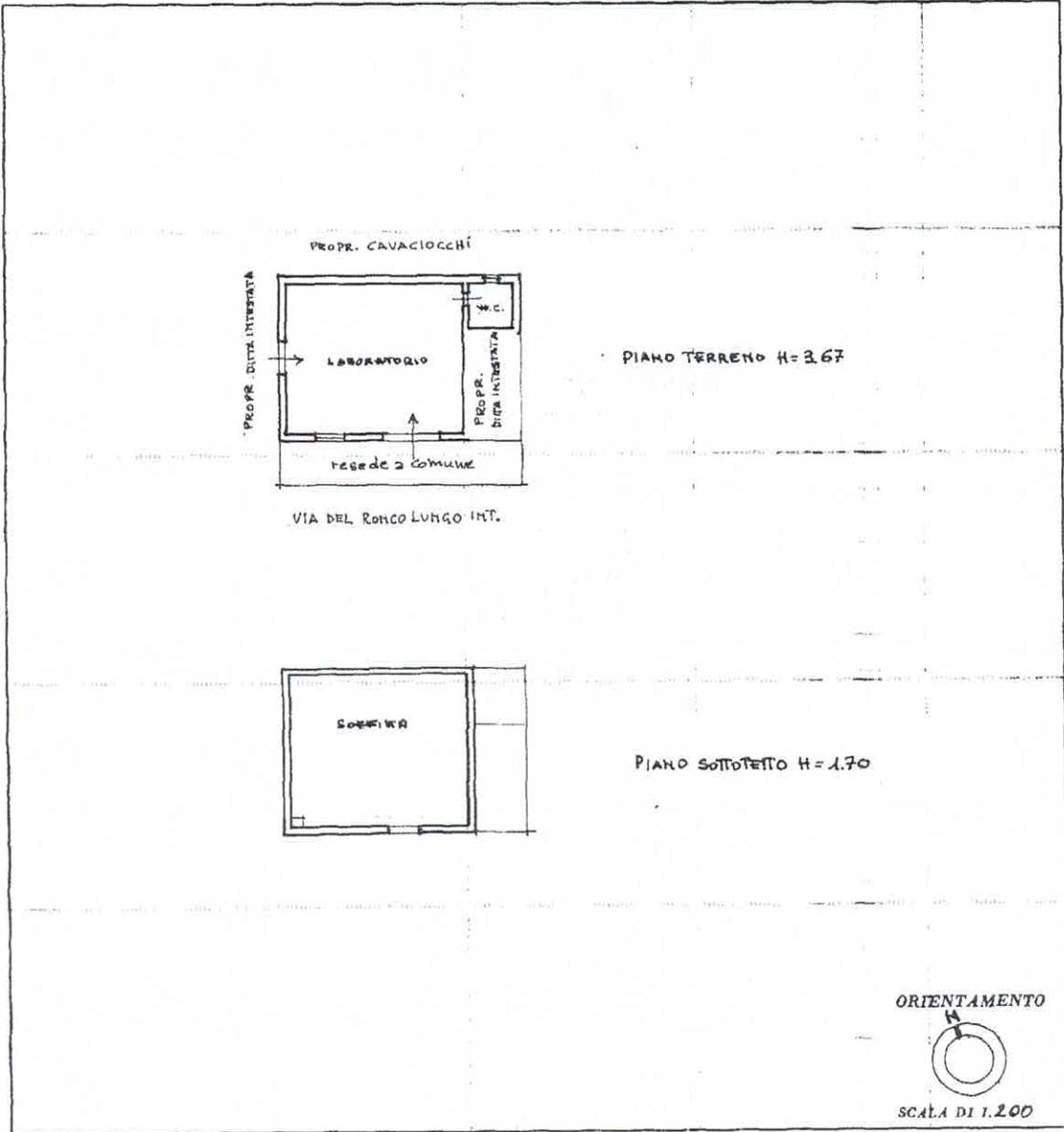
136 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIRENZE Via del RONCO LUNGO, 6 INT.

Di via [redacted] n. a Rufina [redacted] - cf. [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1 FEB. 1988 03 36 24
 PROT. N° F. 86
 P. 549
 Sostituisce plan. n° 40555
 del 12.9.1973

Compilata dal ING. BRUNO TOZZI
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di FIRENZE
 DATA 20.1.88
 Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2024 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 86 - Particella 549 - Subalterno 200 >
VIA DEL RONCO LUNGO n. 6 Piano T-1

MODULARIO
7 Cat. 3 T 218



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

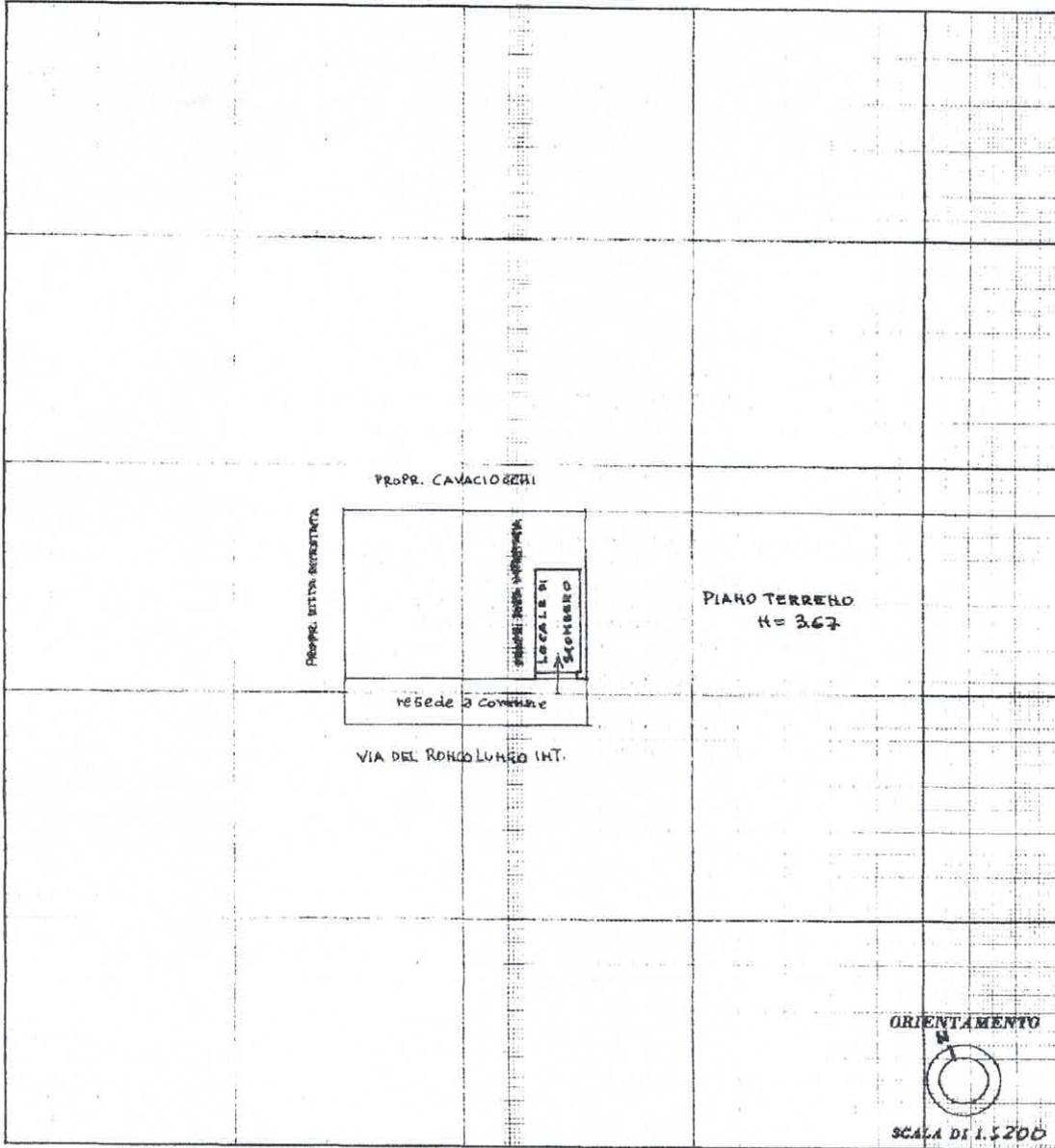
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

137 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1949, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIRENZE Via del RONCO LUNGO, 6 INT.
Ditta [REDACTED] n. a R. [REDACTED] cf. [REDACTED] SE
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **1 FEB. 1988** 033625
 PROT. N° **P. 549**
 Sostituisce plan. n° 10554
 del 12.9.1973

Compilata dal **ING. BRUNO TOZZI**
 (Titol. n. 1 e registro del n. 100)

Iscritto all'Albo degli **ingegneri**
 della Provincia di **FIRENZE**

DATA **20.1.88**

Firma: *[Signature]*

BRUNO TOZZI
 Albo Ingegneri
 N. 602
 FIRENZE

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2024 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 86 - Particella 549 - Subalterno 201 >
VIA DEL RONCO LUNGO n. 6 Firenze T



N-10600

Scala originale 1:1000
Dimensione cartice: 388,009 x 270,009 metri

5.841.2024.13.51.16
Protocollo pratica T212017/2024

Comune (FI) FIRENZE
Foglio: B6 A11 A

1 Particella: 519

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FIRENZE



Soggetto richiesto:

[REDACTED] nata a F [REDACTED] (CF: [REDACTED])

Totali immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di FIRENZE (D612) (FI)
Foglio 86 Particella 549 Subalterno 200

VARIAZIONE del 01/02/1988 Pratica n. FI0282141 in
atti dal 09/11/2004 ATTRIBUZIONE SUBALTERNO (n.
33624A.1/1988)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FIRENZE (D612) (FI)
Foglio 86 Particella 549

> Indirizzo

VIA DEL RONCO LUNGO n. 6 Piano T-1

VARIAZIONE del 01/02/1988 Pratica n. FI0282141 in
atti dal 09/11/2004 ATTRIBUZIONE SUBALTERNO (n.
33624A.1/1988)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 870,44
Zona censuaria 3,
Categoria C/3^a, Classe 6, Consistenza 106 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/1988
Pratica n. FI0282514 in atti dal 09/11/2004
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33624.1/1988)
Notifica in corso con protocollo n. FI0282558 del
09/11/2004

> **Dati di superficie**

Totale: 128 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/02/1988, prot. n. 33624

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 3**

- > 1.  la
(CF )
nata a 
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- > 2. 
(C )
nata a F 
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- > 3.  (CF )
nata a F 
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 01/02/1988 Pratica n. FI0282141
in atti dal 09/11/2004 ATTRIBUZIONE SUBALTERNO
(n. 33624A.1/1988)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FIRENZE (D612)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 870,44 Superficie: 106 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di FIRENZE (D612) (FI)
Foglio 86 Particella 549 Subalterno 201

VARIAZIONE del 01/02/1988 Pratica n. FI0282155 in
atti dal 09/11/2004 ATTRIBUZIONE SUBALTERNO (n.
33625A.1/1988)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FIRENZE (D612) (FI)
Foglio 86 Particella 549

> **Indirizzo**

VIA DEL RONCO LUNGO n. 6 Piano T

VARIAZIONE del 01/02/1988 Pratica n. FI0282155 in atti dal 09/11/2004 ATTRIBUZIONE SUBALTERNO (n. 33625A.1/1988)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 26,96**
Zona censuaria **3**,
Categoria **C/2^b**, Classe **3**, Consistenza **9 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/1988 Pratica n. FI0282531 in atti dal 09/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33625.1/1988)
Notifica in corso con protocollo n. FI0282568 del 09/11/2004

> **Dati di superficie**

Totale: **11 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/02/1988, prot. n. 33625

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 3**

- > 1. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nata a **[REDACTED]**
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- > 2. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nata a **[REDACTED]**
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- > 3. **[REDACTED]**
nata a **[REDACTED]**
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 01/02/1988 Pratica n. FI0282155 in atti dal 09/11/2004 ATTRIBUZIONE SUBALTERNO (n. 33625A.1/1988)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FIRENZE (D612)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 26,96** Superficie: **9 m²**



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **FIRENZE (D612) (FI)**
Foglio **86** Particella **813**
Partita: **11220**

Impianto meccanografico del 01/07/1980

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 3,46 Lire 6.703**
agrario **Euro 2,51 Lire 4.860**

Impianto meccanografico del 01/07/1980

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A4⁽³⁾

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **1**
Superficie: **360 m²**



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **FIRENZE (D612) (FI)**
Foglio **86** Particella **883**
Partita: **11220**

Impianto meccanografico del 01/07/1980

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 7,12 Lire 13.779**
agrario **Euro 5,16 Lire 9.990**

Impianto meccanografico del 01/07/1980

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A4⁰¹

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe 1
Superficie: **740 m²**

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 4 - totale righe intestati: 3**

- > 1. 
(CF )
nata a 
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)
- > 2. 
(CF )
nata a 
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)
- > 3. 
nata a 
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/1996 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 69 n. 3315 registrato in data 24/01/1997 - Voltura n. 1114.2/1997 in atti dal 28/02/1997

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FIRENZE (D612)

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 10,58** Reddito agrario: **euro 7,67** Superficie: **1.100 m²**



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di FIRENZE (D612) (FI)
Foglio 86 Particella 550
Partita: 11220

Impianto meccanografico del 01/07/1980

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: INCOLT STER
Superficie: 195 m²

Impianto meccanografico del 01/07/1980

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 7**

- > 1. 
(CF 
nato a 
Diritto di: Proprieta' per 55/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 2. 
nato a 
Diritto di: Proprieta' per 240/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 3. 
(CF 
nato a 
Diritto di: Proprieta' per 260/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 4. 
(CF 
nata a 
Diritto di: Proprieta' per 130/1000 (deriva dall'atto 2)
- > 5. 
(CF 
nata a 
Diritto di: Proprieta' per 130/1000 (deriva dall'atto 2)
- > 6. 
nata a 
Diritto di: Proprieta' per 130/1000 (deriva dall'atto 2)
- > 7. 
(CF 
nata a 
Diritto di: Proprieta' per 55/1000 (deriva dall'atto 3)

1. Atto del 19/01/1976 Pubblico ufficiale TITA M Sede BORGIO SAN LORENZO (FI) Repertorio n. 37059 - UR Sede BORGIO SAN LORENZO (FI) Registrazione Volume 167 n. 155 registrato in data 03/02/1976 - Voltura n. 50880 in atti dal 20/02/1981

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/1996 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 69 n. 3315 registrato in data 24/01/1997 - Voltura n. 1114.1/1997 in atti dal 28/02/1997

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/2018 - US Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 9990 n. 1654 registrato in data 07/05/2018 - SUCC. BARATTI OLINTO Voltura n. 8133.1/2018 - Pratica n. F10070457 in atti dal 11/06/2018

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FIRENZE (D612)
Numero immobili: 1 Superficie: 195 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: euro 897,40 Superficie: 115 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 3 Reddito dominicale: euro 10,58 Reddito agrario: euro 7,67 Superficie: 1.295 m²

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/3: Laboratori per arti e mestieri*
- b) C/2: Magazzini e locali di deposito*
- c) A4: Opere idrauliche di 2a categoria - comprensorio iv - difesa*