

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE**

G.D. DOTT. CROLLA COSMO

**PROCEDIMENTO CIVILE REG. FALL. N° 304/2013
SENTENZA N° 319/2013 DEL 18/12/2013**

**PERIZIA
PER
STIMA IMMOBILI**

fallimento: **Reg. Fall. n° 304/2013**

Curatore Fall.: Dott. GREGORIO ALBANETTI – L.go A. Gennarelli, 1 - FIRENZE

CTU: Arch. MESSINA SANDRO – via Isonzo, 17 Empoli (Fi)

Firenze 04.08.2017

II CTU

(Arch. Sandro Messina)



SOMMARIO

1. Identificazione e descrizione dei beni	pag. 4
2. Riferimenti e conformità catastale	pag. 11
3. Conformità edilizia-urbanistica	pag. 17
4. Provenienza - stato di possesso	pag. 23
5. Criteri di stima dei beni	pag. 27
6. Visure ipotecarie	pag. 32
7. Schede beni immobili	pag. 36
8. CONCLUSIONI	pag. 75



Allegati:

- visura per soggetto Società fallita (doc 1);
- estratti di mappa, elaborati planimetrici e visure Montignoso (doc 2-9);
- pratiche edilizie Comune Gambassi T. loc. Montignoso (doc 10-20);
- copie atti Montignoso (doc 21-23);
- estratti progetto edilizio AG Studio (doc 24);
- estratti di mappa, elaborati planimetrici e visure Montelupo F.no (doc 25-30);
- pratiche edilizie Comune Montelupo F.no (doc 31-37);
- copie atti Montelupo F.no (38-39);
- CDU, certificato di destinazione urbanistica F9, p1942 Montelupo F.no (doc 40);
- estratti di mappa, elaborati planimetrici e visure Signa (doc 41-46);
- pratiche edilizie Comune Signa (doc 47-60);
- copie atti Signa (doc 61-62);
- ispezioni ipotecarie (doc 63);
- OMI Gambassi T., Montelupo F.no, Signa (doc 64).



1. Identificazione e descrizione dei beni

La perizia ha ad oggetto la stima del valore di mercato dei beni immobili della Società fallita con sede in via Don Armido Pollai, 5 a Signa (FI) e di seguito elencati:

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:

- 1) appartamento e posto auto – blocco A, n 38 - (F53, p85, s81 - posto auto (M) F102, p49, s8);
- 2) appartamento e posto auto – blocco A, n 42 - (F53, p85, s82 - posto auto (M) F102, p49, s11);
- 3) appartamento e posto auto – blocco A, n 44 - (F53, p85, s83 - posto auto (M) F102, p49, s12);
- 4) appartamento e posto auto – blocco A, n 47 - (F53, p85, s90 - posto auto (M) F102, p49, s15);
- 5) appartamento e posto auto – blocco C, n 8 - (F53, p85, s43 - posto auto (M) F102, p49, s20);
- 6) appartamento e posto auto – blocco C, n 13 - (F53, p85, s51 - posto auto (M) F102, p49, s24);
- 7) appartamento e posto auto – blocco E, n 34 - (F53, p85, s76 - posto auto F53, p85, s144);
- 8) appartamento e posto auto – blocco F, n 76 - (F53, p85, s29 - posto auto F53, p85, s143);
- 9) appartamento e posto auto – blocco G, n 58 - (F53, p85, s17 - posto auto F53, p85, s112);
- 10) appartamento e posto auto – blocco G, n 59 - (F53, p85, s18 - posto auto F53, p85, s115);
- 11) appartamento e posto auto – blocco G, n 61 - (F53, p85, s20 - posto auto F53, p85, s121);
- 12) appartamento e posto auto – blocco G, n 62 - (F53, p85, s22 - posto auto F53, p85, s101);
- 13) appartamento e posto auto – blocco I, n 87 - (F53, p85, s2 - posto auto F53, p85, s100);
- 14) appartamento e posto auto – blocco I, n 89 - (F53, p85, s5 - posto auto F53, p85, s99);

N.B.: (M) sta ad indicare che il bene è censito nel comune di Montaione

Comune di Montelupo Fiorentino (FI):

- 15) cabina elettrica C/2, via Ruggero Grieco (F9, p1312);
- 16) posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s43);
- 17) posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s44);

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architettilfirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112

- 18)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s55);*
- 19)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s57);*
- 20)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s60);*
- 21)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s61);*
- 22)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s62);*
- 23)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s63);*
- 24)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s64);*
- 25)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s65);*
- 26)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s66);*
- 27)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s67);*
- 28)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s68);*
- 29)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s69);*
- 30)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s70);*
- 31)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s71);*
- 32)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s72);*
- 33)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s73);*
- 34)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s74);*
- 35)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s75);*
- 36)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s76);*
- 37)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s77);*
- 38)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s78);*
- 39)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s79);*
- 40)** *posto auto scoperto via Vito D'Ancona 1 (F9, p2095, s82);*
- 41)** *terreno, seminativo arborato (F9, p1942);*

Comune di Signa (FI):

42) fondo commerciale, p.zza Don A. Pollai 5 – loc. San Mauro (F7, p1488, s25);

43) posto auto coperto via Giuseppe Santelli 33 (F16, p1282, s522);

44) posto auto coperto via Giuseppe Santelli 33 (F16, p1282, s532).

1.(1-14) Descrizione, consistenza e caratteristiche tecniche:

appartamenti e relativi posti auto scoperti facenti parte del *Borgo “La Fornace”*, complesso residenziale-turistico-ricettivo derivante dal Piano di Recupero della Ex-fornace in loc. Montignoso (Comuni di Gambassi Terme e Montaione).

Si tratta di 14 appartamenti, bilocali, duplex o su unico piano, dotati di posto auto pertinenziale ed alcuni anche di resede privato (come specificato nelle schede dei singoli appartamenti - § 7).

Il Borgo è dotato di posti auto per i visitatori, area a verde condominiale e una serie di servizi e attrezzature (percorsi pedonali, campi da tennis, piscine etc.).

Uno degli edifici del borgo è adibito a SPA, ma attualmente chiuso (oggetto di un procedimento della Procura della Repubblica di Firenze).

Il complesso edilizio è strutturato come un piccolo borgo rurale con edifici di due, massimo tre, piani fuori terra e suddivisi in piccole corti con piscina e verde condominiale e privato. All'ingresso, ad est del complesso, c'è un parcheggio pubblico per i visitatori, mentre le parti limitrofe dell'area condominiale, a sud ed a ovest, costituiscono un piccolo boschetto che fa da diaframma con le proprietà confinanti. Al centro l'edificio della SPA.

I blocchi degli appartamenti sono individuati dalle lettere: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M. L'edificio N è adibito a SPA. Gli edifici O e P contengono

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112

rispettivamente: ascensore a servizio dell'edificio N e cabina elettrica.

Gli appartamenti della Società fallita sono ubicati in alcuni dei blocchi (A, C, E, F, G, I) secondo l'elenco di inizio paragrafo: blocco A (appartamenti n. 38, 42, 44, 47), blocco C (appartamenti n. 8, 13), blocco E (appartamento n. 34), blocco F (appartamento n. 76), blocco G (appartamenti n. 58, 59, 61, 62), blocco I (appartamenti n. 87, 89).

Per quanto riguarda la caratteristiche tecniche, gli edifici hanno struttura intelaiata di calcestruzzo armato e solai tradizionali con travi in legno ed impalcato con travicelli e piastrelle in cotto rustico a vista. I prospetti degli edifici sono finiti ad intonaco grezzo con colori caldi (sabbia e giallo tendente all'ocra) con settori in mattoni a faccia-vista e pietra. Le coperture sono a capanna in cotto anticato. Gli infissi, in legno non hanno persiane, ma sono dotati di impannate interne salvo alcune contro-porte per gli appartamenti che hanno gli accessi direttamente sui prospetti esterni.

Non è stato possibile rilevare esattamente i resedi privati perché i confini non sono chiaramente identificabili.

Per le finiture interne e le dotazioni impiantistiche si rimanda al paragrafo con le schede dei singoli immobili.

Gli appartamenti non sono dotati di attestato di prestazione energetica APE in quanto la normativa vigente alla data di ultimazione dei lavori non ne prevedeva l'obbligo. Si allegano copia della dichiarazione datata 21 maggio 2008 (doc. 19) e dell'attestazione di abitabilità a cui è allegata (doc. 20).

Ubicazione: Sul territorio dei Comuni di Gambassi Terme e Montaione - loc. Montignoso (FI), strada provinciale dell'Ecce Homo.

Il piccolo borgo dista pochi chilometri dal capoluogo del Comune di Gambassi

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architetturenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



Terme. Si trova in zona collinare nella frazione di Montignoso al confine col Comune di Montaione, non molto distante da San Gimignano.

E' raggiungibile dalla SGC Firenze-Pisa-Livorno e da Firenze percorrendo la SP 4, Volterrana.

Confini (del borgo): a nord strada provinciale dell'Ecce Homo. A est, sud e ovest altre proprietà. Salvo se altri. (*visura ed estratti di mappa allegati*).

Si rimanda alla descrizione dettagliata per ciascun immobile delle schede- § 7.

1.15 Descrizione, consistenza e caratteristiche tecniche:

cabina elettrica C/2, via Ruggero Grieco a Montelupo Fiorentino (FI). La cabina elettrica fa parte delle opere di urbanizzazione di un intervento di completamento residenziale "U.I.18" lotto "C" del PRG comunale, derivante da Piano Attuativo.

Ubicazione: Comune di Montelupo F.no (FI) – loc. Fibbiana, via Ruggero Grieco angolo via delle Croci.

Confini: tutto intorno piazza pubblica. Salvo se altri. (*visura ed estratto di mappa allegati*).

Si rimanda alla descrizione delle schede § 7.

1.(16-40) Descrizione, consistenza e caratteristiche tecniche:

posti auto scoperti C/6, via Vito D'Ancona, 1 a Montelupo Fiorentino (FI).

I posti auto sono inseriti nel piazzale di un edificio facente parte dell'intervento di completamento residenziale "U.I.18" lotto "C" del PRG comunale.

23 dei 25 posti auto complessivi si trovano all'interno del resede dell'edificio, gli altri due (contraddistinti dai subalterni 43 e 44) sono esterni, sulla piazza

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



pubblica. Dei 23 interni due sono per disabili (contraddistinti dai subalterni 55 e 82).

Il resede è pavimentato in autobloccanti di cemento grigio ed i posti auto sono delimitati da fasce di colore rosso. I 23 interni hanno dissuasori metallici con lucchetto per poterne impedire l'utilizzo da parte di estranei.

Ubicazione: Comune di Montelupo F.no (FI) via Vito D'Ancona, 1.

L'edificio ed il resede di cui fanno parte i posti auto si trovano nella frazione di Fibbiana, nei pressi del bivio tra la viabilità che porta al capoluogo, via F.lli Cervi, e l'inizio della circonvallazione, provenendo da Empoli.

Confini (del resede): nord e nord-est piazza e verde pubblici. A sud viabilità pubblica, ad ovest altra proprietà. Salvo se altri. (*visura ed estratto di mappa allegati*).

Si rimanda alla descrizione delle schede § 7.

1.41 Descrizione, consistenza e caratteristiche tecniche:

terreno, seminativo arborato, via Ruggero Grieco a Montelupo Fiorentino (FI).

Il terreno fa parte delle opere di urbanizzazione di un intervento di completamento residenziale "U.I.18" lotto "C" del PRG comunale, derivante da Piano Attuativo. E' necessaria istanza al Comune per la cessione gratuita.

Si tratta di una porzione di viabilità urbana con parcheggi pubblici a margine, rimasta intestata alla Società fallita per una dimenticanza nell'atto di cessione al Comune delle opere di urbanizzazione.

La società fallita ne è proprietaria per 14/20.

Il terreno è pianeggiante, attualmente viabilità urbana in una zona residenziale. Il manto stradale è bitumato.

Ubicazione: Comune di Montelupo F.no (FI) – loc. Fibbiana, via Ruggero Grieco.

Confini: nord-est e nord-ovest piazza pubblica e altra particella di viabilità pubblica. Sud-ovest e sud-est altre proprietà. Salvo se altri. (*visura ed estratto di mappa allegati*).

Si rimanda alla descrizione delle schede § 7.

1.42 Descrizione, consistenza e caratteristiche tecniche:

fondo commerciale C/1, in Piazza Don Armido Pollai, 5 (via Della Chiesa da visura catastale) nella frazione di San Mauro. Signa (FI).

Il negozio fa parte di un piccolo complesso edilizio nella frazione di San Mauro del Comune di Signa. L'edificio, di recente costruzione, si trova di fianco alla chiesa di San Mauro ed ha al piano terreno una piccola piazzetta con esercizi commerciali prospicienti un porticato a quota leggermente rialzata rispetto alla viabilità pubblica ed alla piazza antistante.

Ubicazione: Comune di Signa (FI) – loc. San Mauro, Piazza Don Armido Pollai, 5.

Confini: nord-est piazza Don Armido Pollai. Sud-est resede condominiale. Sud-ovest altre proprietà (box privati). Nord-ovest porticato condominiale e piazza Don Armido Pollai. Salvo se altri. (*visura ed estratto di mappa allegati*).

Si rimanda alla descrizione dettagliata delle schede § 7.

1.(43-44) Descrizione, consistenza e caratteristiche tecniche:

due posti auto coperti C/6, via Giuseppe Santelli, 33 a Signa (FI).

I posti auto sono inseriti al piano interrato di un edificio facente parte

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112

dell'intervento di "Riqualficazione Urbanistica dell'immobile denominato Ex Cinema Odeon" a Signa e rimasti in carico alla Società fallita.

Contrariamente a quanto affermato dal tecnico Geom. Toci nella perizia affidatagli dalla Società fallita, i posti auto si trovano nel capoluogo, oggetto di un distinto intervento, e non annessi all'edificio del fondo commerciale di San Mauro.

Si accede al piano interrato dell'edificio dalla viabilità pubblica interna a via Santelli al civico 33. La rampa condominiale, a doppio senso di marcia, immette nella corsia di manovra dei posti auto attraverso un cancello telecomandato.

Ubicazione: L'edificio in cui si trovano i posti auto si trova nel Comune di Signa (FI) via Giuseppe Santelli, 33. I due posti auto sono contraddistinti catastalmente dai subalterni 522 e 532 della particella 1282 al foglio 16.

Confini (del resede): nord altra proprietà. Ad est ed a sud viabilità pubblica, ad ovest altra proprietà. Salvo se altri. (*visura ed estratto di mappa allegati*).

Si rimanda alla descrizione delle schede § 7.

2. Riferimenti e conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima sono rappresentate in parte al catasto fabbricati in parte al catasto terreni dei comuni di Gambassi Terme, Montaione e Montelupo Fiorentino nella provincia di Firenze.

In riferimento all'elenco già stilato al § 1 se ne descrivono gli estremi:

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:

2.1) F53, p85, s81 (appartamento – blocco A, n 38) categoria A/2, classe 4,

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112

consistenza 3 vani, sup. catastale mq 52, rendita € 278,89;

F102, p49, s8 (*posto auto Montaione*) categoria C/6, classe 1, sup.

catastale mq 12, rendita € 27,27;

2.2) F53, p85, s82 (*appartamento–blocco A, n 42*) categoria A/2, classe 4,

consistenza 3 vani, sup. catastale mq 55, rendita € 278,89;

F102, p49, s11 (*posto auto Montaione*) categoria C/6, classe 1, sup.

catastale mq 12, rendita € 27,27;

2.3) F53, p85, s83 (*appartamento–blocco A, n 44*) categoria A/2, classe 4,

consistenza 3 vani, sup. catastale mq 52, rendita € 278,89;

F102, p49, s12 (*posto auto Montaione*) categoria C/6, classe 1, sup.

catastale mq 12, rendita € 27,27;

2.4) F53, p85, s90 (*appartamento–blocco A, n 47*) categoria A/2, classe 4,

consistenza 3 vani, sup. catastale mq 50, rendita € 278,89;

F102, p49, s15 (*posto auto Montaione*) categoria C/6, classe 1, sup.

catastale mq 12, rendita € 27,27;

2.5) F53, p85, s43 (*appartamento–blocco C, n 8*) categoria A/2, classe 4,

consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq 54, rendita € 325,37;

F102, p49, s20 (*posto auto Montaione*) categoria C/6, classe 1, sup.

catastale mq 12, rendita € 27,27;

2.6) F53, p85, s51 (*appartamento–blocco C, n 13*) categoria A/2, classe 4,

consistenza 2,5 vani, sup. catastale mq 40, rendita € 232,41;

F102, p49, s24 (*posto auto Montaione*) categoria C/6, classe 1, sup.

catastale mq 12, rendita € 27,27;

2.7) F53, p85, s76 (*appartamento–blocco E, n 34*) categoria A/2, classe 4,

consistenza 3 vani, sup. catastale mq 46, rendita € 278,89;



F53, p85, s144 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 23,55;

2.8) F53, p85, s29 (*appartamento–blocco F, n 76*) categoria A/2, classe 4,
consistenza 3 vani, sup. catastale mq 62, rendita € 278,89;

F53, p85, s143 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 23,55;

2.9) F53, p85, s17 (*appartamento–blocco G, n 58*) categoria A/2, classe 4,
consistenza 2,5 vani, sup. catastale mq 38, rendita € 232,41;

F53, p85, s112 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 23,55;

2.10) F53, p85, s18 (*appartamento–blocco G, n 59*) categoria A/2, classe 4,
consistenza 3 vani, sup. catastale mq 42, rendita € 278,89;

F53, p85, s115 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 23,55;

2.11) F53, p85, s20 (*appartamento–blocco G, n 61*) categoria A/2, classe 4,
consistenza 3 vani, sup. catastale mq 51, rendita € 278,89;

F53, p85, s121 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 23,55;

2.12) F53, p85, s22 (*appartamento–blocco G, n 62*) categoria A/2, classe 4,
consistenza 3 vani, sup. catastale mq 44, rendita € 278,89;

F53, p85, s101 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 23,55;

2.13) F53, p85, s2 (*appartamento–blocco I, n 87*) categoria A/2, classe 4,
consistenza 3 vani, sup. catastale mq 51, rendita € 278,89;

F53, p85, s100 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 23,55;

2.14) F53, p85, s5 (*appartamento – blocco I, n 89*) categoria A/2, classe 4,

consistenza 3 vani, sup. catastale mq 53, rendita € 278,89;

F53, p85, s99 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale mq

12, rendita € 23,55;

(visura catastale allegata doc. 1)

Comune di Montelupo Fiorentino (FI):

2.15) F9, p1312 (*cabina elettrica, via Ruggero Grieco*) categoria C/2, classe 8,

sup. catastale mq 19, rendita € 81,81;

2.16) F9, p2095, s43 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.17) F9, p2095, s44 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.18) F9, p2095, s55 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 16, rendita € 24,79;

2.19) F9, p2095, s57 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.20) F9, p2095, s60 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.21) F9, p2095, s61 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.22) F9, p2095, s62 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.23) F9, p2095, s63 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.24) F9, p2095, s64 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.25) F9, p2095, s65 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.26) F9, p2095, s66 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.27) F9, p2095, s67 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.28) F9, p2095, s68 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.29) F9, p2095, s69 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.30) F9, p2095, s70 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.31) F9, p2095, s71 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.32) F9, p2095, s72 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.33) F9, p2095, s73 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.34) F9, p2095, s74 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;

2.35) F9, p2095, s75 (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale

mq 12, rendita € 18,59;



- 2.36) F9, p2095, s76** (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 18,59;
- 2.37) F9, p2095, s77** (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 18,59;
- 2.38) F9, p2095, s78** (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 18,59;
- 2.39) F9, p2095, s79** (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 12, rendita € 18,59;
- 2.40) F9, p2095, s82** (*posto auto*) categoria C/6, classe 1, sup. catastale
mq 16, rendita € 18,59;
- 2.41) F9, p1942** (*terreno, seminativo arborato*) sup. mq 94, reddito dom. € 0,56,
redddito agrario € 0,36;

(visura catastale allegata doc. 1)

Comune di Signa (FI):

- 2.42) F7, p1488, s25** (*fondo commerciale, p.zza Don A. Pollai 5 – loc. San Mauro*)
categoria C/1, classe 6, sup. catstale mq 123, rendita € 4166,88;
- 2.43) F16, p1282, s522** (*posto auto coperto*) categoria C/6, classe 2, sup.
catastale mq 12, rendita € 25;
- 2.44) F16, p1282, s532** (*posto auto coperto*) categoria C/6, classe 2, sup.
catastale mq 13, rendita € 27,27.

(visura catastale allegata doc. 1)

Dal punto di vista catastale, nella quasi totalità degli immobili, non si sono riscontrate difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto rilevato.

Si attesta la conformità catastale, conformità ai dati e alle planimetrie catastali, ai sensi del DL n. 78 del 31/05/2010 art. 19 c. 14, convertito in L n. 122/2010 e s. m. (si allegano visure e planimetrie catastali).

Si rimanda alle singole schede (vedere § 7) per le specifiche di ciascuno.

3. Conformità edilizia-urbanistica

Per quanto riguarda la legittimazione edilizia-urbanistica, per gli appartamenti, i posti auto ed il fondo commerciale è stata effettuata la ricerca delle pratiche edilizie presso il Settore Edilizia e Urbanistica – Edilizia Privata, facendo la verifica con lo stato di fatto rilevato metricamente e fotograficamente. La ricerca è divisa per i Comuni a cui afferiscono gli interventi edilizi e le relative pratiche.

In quanto al terreno nel Comune di Montelupo F.no (FI), è stato rilasciato CDU (certificato di destinazione urbanistica) n. 9/2017 in data 15.02.2017 ma contiene delle inesattezze (doc. 40).

Nel dettaglio i dati sono:

3.(1-14) Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo – appartamenti e relativi posti auto

- Deliberazione CC Gambassi T. n. 40 del 04.06.1993 e Deliberazione GRT n. 4079 del 18.09.1995 approvazione *PdR (Piano di Recupero) dell'ex fornace di Montignoso*;
- Deliberazione CC Gambassi T. n. 32 del 25.11.2003 approvazione variante al *PdR (Piano di Recupero) dell'ex fornace di Montignoso e contestuale variante al PdF (doc. 10)*;

- pratica ed. n. 2002/281 (CE n 18 del 25.06.2004) “*Variante al Piano di Recupero del complesso ex fornace di Montignoso con contestuale variante al PdF vigente*” (doc. 11);
- pratica ed. n. 2003/239 (PdC n 11 del 05.09.2005) “*Progetto di opere edilizie del complesso della fornace di Montignoso*” (doc. 12);
- comunicazione inizio lavori inerenti al PdC n. 11 del 05.09.2005 prot. 10516 del 23.09.2005 (doc. 17);
- pratica ed. n. 2008/40 (PdC n 25 del 09.05.2008) “*Opere di urbanizzazione relative al piano di recupero della ex fornace di Montignoso*” (doc. 13);
- pratica ed. n. 2008/2 (PdC n 26 del 16.05.2008) “*Modifiche in corso d’opera al permesso di costruire N. 11 del 05/09/2005 relativo al recupero dell’ex fornace di Montignoso*” (doc. 14);
- pratica ed. n. 2008/102 (PdC n 29 del 19.05.2008) “*Modifiche in corso d’opera per R.T.A. e sistemazioni esterne*” (doc. 15);
- pratica ed. n. 2008/239 (PdC Sanatoria n 15 del 09.03.2009) “*Sanatoria per errata rappresentazione grafica di un ripostiglio esterno all’edificio”F” del complesso edilizio*” (doc. 16);
- comunicazione di fine lavori con contestuale deposito variante finale ex art. 142 L.R. n. 1/2005, prot. 5231 del 30.05.2008 (doc. 18);
- attestazione di abitabilità/agibilità prot. 5323 del 03.06.2008 (doc. 20).

Attestato di prestazione energetica (APE) non presente.

Nell’attestazione di abitabilità il tecnico dichiara la non sussistenza dell’obbligo di certificazione energetica allegando dichiarazione (doc.) motivata dal rilascio del titolo abilitativo per la ristrutturazione degli

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
 pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112

appartamenti anteriormente al 08.10.2005, data di entrata in vigore dell'obbligo di certificazione energetica.

3.15 Comune di Montelupo Fiorentino (FI) – cabina elettrica C/2, via Ruggero

Grieco

- Deliberazione CC n. 34 del 28.11.2003 approvazione Piano attuativo U.I.18 “C” loc. Fibbiana;
- pratica ed. n. 2004/59 (CE n. 4365 del 22.06.2004) “*Opere di urbanizzazione primaria nella U.I. 18 “C” a Fibbiana, ubicati in via Delle croci*” (doc. 31);
- pratica ed. n. 2005/224 (PdC n. 41 del 05.08.2005) “*variante ad Opere di urbanizzazione primaria nella U.I. 18 “C” a Fibbiana, ubicati in via Delle croci*” (doc. 32).

3.(16-40) Comune di Montelupo Fiorentino (FI) – posti auto scoperti via Vito

D’Ancona, 1

- Deliberazione CC n. 34 del 28.11.2003 approvazione Piano attuativo U.I.18 “C” loc. Fibbiana;
- pratica ed. n. 2005/288 (PdC n. 113 del 08.08.2006) “*Nuova costruzione di edificio residenziale e commerciale sul lotto C della U.I. 18 “C” a Fibbiana ubicati in via Delle Croci*” (doc. 33);
- comunicazione inizio lavori inerenti al PdC n. 113 del 08.08.2006 prot. 7845 del 16.11.2006 (doc. 34);
- fine lavori e contestuale variante ex art. 83 c. 12 L.R. n. 01/2005 prot. 9393 del 14.10.2008 (doc. 35,36);



- attestazione di abitabilità/agibilità prot. 5514 del 28.05.2009 (doc. 37).

3.41 Comune di Montelupo Fiorentino (FI) – viabilità (catastalmente terreno
seminativo arborato via Ruggero Grieco)

- Deliberazione CC n. 34 del 28.11.2003 approvazione Piano attuativo U.I.18 “C” loc. Fibbiana;
- pratica ed. n. 2004/59 (CE n. 4365 del 22.06.2004) “*Opere di urbanizzazione primaria nella U.I. 18 “C” a Fibbiana, ubicati in via Delle croci*” (doc. 31);
- pratica ed. n. 2005/224 (PdC n. 41 del 05.08.2005) “*variante ad Opere di urbanizzazione primaria nella U.I. 18 “C” a Fibbiana, ubicati in via Delle croci*” (doc. 32).

Terreno censito come agricolo ma in realtà ricadente, come viabilità urbana, nelle opere di urbanizzazione di cui all’elenco delle pratiche sopra.

Contrariamente a quanto dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica - CDU - rilasciato dal Comune (n. 9/2017 del 15.02.17), la particella (F9 part. 1942 derivante dal frazionamento della part, 1112) è ancora intestata alla Società fallita (per 14/20).

Nel paragrafo 4.41 seguente, si darà più ampia spiegazione della provenienza.

3.42 Comune di Signa (FI) – fondo commerciale, p.zza Don A. Pollai 5 – loc.
San Mauro

- Deliberazione CC Signa n. 7 del 25.01.2001 approvazione Piano di

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112

Lottizzazione e contestuale variante al PRG “*Intervento Unitario n° 36 – Via del Pozzo Rosso/Via dei Lavatoi/ Via della Chiesa*”;

- pratica ed. n. 2001/357 (CE n. 49 del 25.11.2003) “*Costruzione di edifici residenziale e commerciale*” (doc. 58);
- comunicazione d’inizio lavori per CE n. 49 prot. 21106 del 11.12.2003 (doc. 52);
- DIA prot. 12155 del 14.06.05 per la realizzazione di n. 6 autorimesse (doc. 49);
- comunicazione d’inizio lavori per DIA n. 2155 prot. 16980 del 05.08.2005 (doc. 50);
- pratica ed. n. 2005/419 (Variante n.1 del 12.04.2006) “*VARIANTE IN CORSO D’OPERA n°1 alla Concessione Edilizia n° 49 del 25.11.2003*” (doc. 59);
- comunicazione di fine lavori parziale (fabbricati A-B-C-D) prot. 7642 del 21.04.06 (doc. 47);
- attestazione di abitabilità/agibilità parziale (fabbricati A-B-C-D) prot. 8041 del 28.04.06 (doc. 60);
- comunicazione di fine lavori prot. 22209 del 23.11.2006 (doc. 48).

Attestato di prestazione energetica (APE) non presente.

La data rilascio del titolo abilitativo è anteriore al 08.10.2005, data di entrata in vigore dell’obbligo di certificazione energetica per edifici nuovi o radicalmente ristrutturati (come stabilito dal Dlgs 192/2005).

3.(43-44) Comune di Signa (FI) – posti auto coperti via Giuseppe Santelli 33

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112

- pratica ed. n. 2003/008 (CE n. 40 del 23.07.2004) “*Riqualificazione Urbanistica dell’immobile denominato “Ex Cinema Odeon”*” (doc. 57);
- deposito variante finale ex art. 142 L.R. n. 1/2005 prot. 12452 del 23.06.2006 (doc. 55);
- comunicazione di fine lavori prot. 5494 del 28.03.2007 (doc. 54);
- attestazione di abitabilità/agibilità (fabbricati residenziali e posti auto) prot. 12983 del 10.07.2008 (doc. 53).

Non è possibile dichiarare la completa regolarità edilizia-urbanistica di tutti beni oggetto di stima. In alcuni casi sono state riscontrate lievi difformità che però non ne pregiudicano, in ogni caso, la commerciabilità.

Si rimanda la descrizione, dove riscontrate, per ciascun immobile alle schede relative (vedere § 7).

Per i casi dove sono state riscontrate delle difformità:

Nei casi in cui le differenze riscontrate superano le tolleranze costruttive del 2% previste dall’art. 198 della LR 65/2014, si possono prospettare due alternative.

Le differenza dimensionale di divisioni interne non portanti è configurato dalla normativa vigente come attività edilizia libera art. 136 LR n 64/2014. La mancata comunicazione comporta una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (art. 136 comma 6).

Potrebbe essere percorribile quindi la strada di una *CIL in sanatoria o per lavori già eseguiti*.

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



Potrebbe essere probabile alternativamente, un accertamento di conformità art. 209 LR n 64/2014 con l'applicazione di una sanzione da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, stabilita in sede di valutazione discrezionale da parte del Comune.

In entrambi i casi sono escluse le spese di istruttoria della pratica, i compensi dei tecnici, la variazione catastale e quant'altro necessario. Il tutto è subordinato all'ammissibilità valutata insieme ai tecnici comunali.

4. Provenienza - stato di possesso

Sulla provenienza dei beni si specifica in base all'elenco dei beni:

4.(1-14) Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo – appartamenti e relativi posti auto

- *Atto di acquisto 06.05.1999 da La Draga Borgioli Spa, acquirente Immobiliare La Fornace Srl, Rogante Notaio Ruta di Fucecchio, Rep. 80.880/11.416 registrato ad Empoli il 19.05.1999 n. 1239/IV;*
- *Atto di acquisto 12.12.2000 da La Draga Borgioli Spa, acquirente Immobiliare La Fornace Srl, Rogante Notaio Ruta di Fucecchio, Rep. 88.245/13.329 registrato ad Empoli il 20.12.2000 n. 3306/IV;*
- *Atto di acquisto 12.12.2000 da Fattoria Oliveto Spa, acquirente Immobiliare La Fornace Srl, Rogante Notaio Ruta di Fucecchio, Rep. 88.248/13.330 registrato ad Empoli il 20.12.2000 n. 3307/IV;*
- *atto 15.03.2001 Convenzione PdR tra Immobiliare La Fornace Srl e il Comune di Gambassi Terme, Rogante Notaio Ruta di Fucecchio, Rep. 89.686 registrato ad Empoli il 28.03.2001 n. 957/I (doc. 21);*

- atto di cessione di quote srl del 17.02.2003 rogante Notaio Vincenzo Gunnella, rep. 28.728;
- atto di fusione societaria del 26.05.2003 rogante Notaio Vincenzo Gunnella, rep. 29.073, racc. 11.216, Registrato a Firenze 3 il 30.05.2003 n. 2162 serie 1A, FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE della Soc. Immobiliare La Fornace srl (doc. 22);
- atto 07.04.2004 Convenzione integrativa PdR tra la Società fallita e il Comune di Gambassi Terme, Rogante Notaio Vettori di Montelupo F.no, Rep. 37.035 registrato ad Empoli il 16.04.2004 n. 791/I. (doc. 23)

Tutti gli appartamenti ed i relativi posti auto sono liberi.

4.15 Comune di Montelupo Fiorentino (FI) – cabina elettrica C/2, via Ruggero

Grieco

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24.12.2003, Rep. 36.085 Racc. 5.570, Rogante Notaio Vincenzo Vettori, Sede: Montelupo F.no, Registrazione del 31.12.2003 - “Convenzione per il Piano attuativo – zona U.I. 18 Fibbiana” (doc. 38);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29.12.2003, Rep. 36.096/5577, Rogante Notaio Vincenzo Vettori, Sede: Montelupo F.no, Registrazione del 31.12.2003 – compravendita da parte della Società fallita (doc. 39).

4.(16-40) Comune di Montelupo Fiorentino (FI) – posti auto scoperti via Vito

D'Ancona, 1

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24.12.2003, Rep. 36.085 Racc. 5.570, Rogante Notaio Vincenzo Vettori, Sede: Montelupo F.no, Registrazione del



31.12.2003 - “Convenzione per il Piano attuativo – zona U.I. 18 Fibbiana” (doc. 38);

- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29.12.2003, Rep. 36.096/5577, Rogante Notaio Vincenzo Vettori, Sede: Montelupo F.no, Registrazione del 31.12.2003 – compravendita da parte della Società fallita (doc. 39).*

4.41 **Comune di Montelupo Fiorentino (FI) – viabilità (catastalmente terreno seminativo arborato via Ruggero Grieco)**

- *Scrittura privata del 16.07.1981, Rep. 28356, Rogante: Notaio Roselli, Sede: Montelupo F.no, Registrazione: Empoli n. 1724 del 29.07.1981 (n.515681) – acquisizione da parte di “Ciemme Immobiliare Sas di Cinelli Roberto & C”;*
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2003, Rep. 36071, Rogante Notaio Vincenzo Vettori, Sede: Montelupo F.no, Registrazione a Empoli del 31.12.2003 n. 2750 serie 2 - Cessione gratuita (n. 20252.1/2006) al Comune di Montelupo F.no (doc. 40);*
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24.12.2003, Rep. 36.085 Racc. 5.570, Rogante Notaio Vincenzo Vettori, Sede: Montelupo F.no, Registrazione del 31.12.2003 - “Convenzione per il Piano attuativo – zona U.I. 18 Fibbiana” – compravendita (n. 20254.1/2006) da parte di EDIL B SRL per quota 14/20 (doc. 38);*
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29.12.2003, Rep. 36.096/5577, Rogante Notaio Vincenzo Vettori, Sede: Montelupo F.no, Registrazione del 31.12.2003 – compravendita (n. 20258.1/2006) da parte della Società fallita per quota 14/20 (doc. 39).*



Terreno censito come agricolo ma in realtà ricadente, come viabilità urbana, nelle opere di urbanizzazione di cui all'elenco delle pratiche edilizie (§ 3.41).

Contrariamente a quanto dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica - CDU - rilasciato dal Comune (n. 9/2017 del 15.02.17), la particella (F9 part. 1942 derivante dal frazionamento della part, 1112) è ancora intestata alla Società fallita perché, per errore, non inserita nella Convenzione per il Piano Attuativo – U.I. 18 C a Fibbiana, successiva di un giorno all'atto di cessione al Comune delle aree pubbliche del Piano Attuativo di cui fa parte e allegato in copia al CDU per dichiararne la provenienza. Con l'atto su menzionato Rep. 36.085, la Società Edil B Srl acquisisce 14/20 del terreno.

Al punto 3) pag. 2, tra le altre, la particella 1112 (da cui deriva la part. 1942) è acquistata dai lottizzanti con l'impegno di cederla nuovamente al Comune entro 90 giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione (art. 3, pag 7 della Convenzione). La cessione non è mai stata fatta, né risultano altri passaggi di proprietà successivi alla "Convenzione per il Piano attuativo – zona U.I. 18 Fibbiana del 24.12.2003, Rep. 36.085 Racc. 5.570, Rogante Notaio Vincenzo Vettori se non il passaggio di proprietà, per la stessa quota di 14/20, alla Società fallita (Rep. 36096 del 29.12.2003).

Attualmente la Società fallita è ancora proprietaria, per la quota di 14/20, del terreno, in realtà viabilità urbana, censito F9 part. 1942.

Si allegano CDU (certificato di destinazione urbanistica) n. 7/2017 del 15.02.17 (doc. 40), visura storica (doc. 30) e Convenzione per il Piano attuativo del 24.12.2003 (doc. 38).



4.42 Comune di Signa (FI) – fondo commerciale, p.zza Don A. Pollai 5 – loc.

San Mauro

- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2006, Rep. n.: 43497 Rogante: Vettori Vincenzo Sede: Montelupo Fiorentino Registrazione: compravendita (n. 30947.1/2006) parte venditrice IL TREBBIO S.R.L. con sede in SIGNA.*

4.(43-44) Comune di Signa (FI) – posti auto coperti via Giuseppe Santelli 33

- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2002 Trascrizione in atti dal 11/07/2002 Rep. n.: 30111 Rogante: Notaio Vettori Vincenzo Sede: Montelupo Fiorentino - compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 13977.1/2002);*
- *ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione (DCC 22/1992) del 11.06.2004, Rep. 26.681, Rogante: Notaio Maria grazia Fasulo, Sede: Signa, Registrato a Firenze il 17.06.2004 n. 1702 serie 2A (doc. 61);*
- *ATTO modificativo atto d'obbligo del 16.11.2011, Rep. 50.170, Notaio Vettori Vincenzo Sede: Montelupo Fiorentino, Registrato a Empoli il 25.11.2011 n. 7782 serie 1T (doc. 62).*

5. Stima dei beni

Si è proceduto alla stima, considerati gli immobili liberi, con metodo sintetico comparativo assumendo quali valori di riferimento i valori medi unitari di mercato risultanti da trattative andate a buon fine riguardanti immobili in zone similari e di simili caratteristiche pubblicati dall'Agenzia del Territorio

competente.

I valori medi unitari di riferimento sono per appartamento, posti auto scoperti e scoperti i dati OMI (osservatorio del mercato immobiliare):

- Gambassi Terme, zona R1 - Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO. Pubblicazione: semestre 1-2016, destinazione residenziale (doc 64);
- Montelupo Fiorentino, zona D1 - Periferica/FIBBIANA. Pubblicazione: semestre 1-2016, destinazione residenziale (doc 64);
- Signa, zona E3 - Suburbana/S. MAURO A SIGNA - S. PIERO A PONTI - S. DONNINO. Pubblicazione: semestre 1-2016, destinazione commerciale (doc 64);
- Signa, zona B1 - Centrale/CAPOLUOGO. Pubblicazione: semestre 1-2016, destinazione residenziale (doc 64).

Per gli immobili si assume quale parametro di confronto, la SUL (superficie utile lorda) o commerciale/catastale come definita nell'allegato 2 dell'Agenzia del Territorio (il valore corrisponde alla superficie catastale riportata nelle visure).

La cabina elettrica ed il terreno nel Comune di Montelupo F.no non sono stati valutati perché beni da cedere gratuitamente rispettivamente all'Ente gestore della rete elettrica ed al Comune.

5.(1-14) Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo – appartamenti e relativi posti auto

Per appartamenti e posti auto in località Montignoso si è preso a riferimento il valore unitario medio tra massimo e minimo dei valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare) di zona:



$$\text{€/mq } 1200 + (1700 - 1200) \times 50\% = \text{€/mq } 1.450,00$$

La superficie dei posti auto scoperti pertinenziali di ciascun appartamento è stata valutata come da allegato 2 dell'Agenzia del territorio: superficie omogeneizzata di pertinenza di uso esclusivo di servizio non comunicante con vani principali o accessori:

25% (considerando il valore del posto auto scoperto circa 1/3 del box auto):

$$\text{mq } 12 \times 25\% \times 1/3 = \text{mq } 1$$

Si è ottenuta la consistenza di ciascun immobile aggiungendo mq 1 per il posto auto pertinenziale.

Adottando il criterio di stima *sintetico-comparativo* si moltiplica il valore unitario medio per la consistenza, ottenendo il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Per il valore di vendita da procedura concorsuale si è operata una riduzione circa del 10%.

Tutti gli importi ottenuti sono stati arrotondati ai 100 euro inferiori.

La stima di ciascun immobile seguirà nelle schede al § 7.

5.15 Comune di Montelupo Fiorentino (FI) – cabina elettrica C/2, via Ruggero Grieco

La cabina elettrica non è stata valutata perché bene da cedere gratuitamente all'Ente gestore della rete elettrica.

5.(16-40) Comune di Montelupo Fiorentino (FI) – posti auto scoperti via Vito D'Ancona, 1

Si premette che nel condominio gli appartamenti hanno già box e/o posto auto. Da questo deriva la minor appetibilità dei posti auto di proprietà della Società fallita. Due di questi, sempre interni all'area condominiale, sono per disabili.

Per i posti auto scoperti si è preso a riferimento il valore unitario minimo dei valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare) di zona per i box, omogeneizzato ad un terzo (arrotondato per difetto):

$$€/mq\ 700 \times 1/3 = 233.33 \approx €/mq\ 200,00$$

Il valore unitario minimo dei due posti per disabili è stato ridotto ulteriormente a **€/mq 180,00** per la ancora minor appetibilità.

La superficie dei posti auto scoperti è stata valutata come da allegato 2 dell'Agenzia del territorio: superficie considerata per intero in quanto applicato il valore unitario per box e posti auto da cedere autonomamente. La consistenza corrisponde alla SUL (sup. utile lorda) o commerciale/catastale.

Adottando il criterio di stima *sintetico-comparativo* si moltiplica il valore unitario calcolato per la consistenza, ottenendo il più probabile valore di mercato.

In considerazione delle premesse, per il valore di vendita da procedura concorsuale si è operata una riduzione circa del 20%, per i posti normali, del 25% per i posti disabili.

Gli importi ottenuti sono stati arrotondati ai 100 euro inferiori, i valori di vendita da procedura concorsuale ai 200 euro inferiori.

La stima di ciascun immobile seguirà nelle schede al § 7.

5.41 Comune di Montelupo Fiorentino (FI) – viabilità (catastalmente terreno seminativo arborato via Ruggero Grieco)

Il terreno, in realtà viabilità pubblica comunale, non è stato valutato perché bene da cedere gratuitamente al Comune.

5.42 Comune di Signa (FI) – fondo commerciale, p.zza Don A. Pollai 5 – loc. San Mauro

Per il fondo commerciale si è preso a riferimento il 45% tra massimo e minimo dei valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare) di zona:

$$€/mq\ 1500 + (2300 - 1500) \times 45\% = €/mq\ 1.860,00$$

La consistenza corrisponde circa alla superficie catastale.

Adottando il criterio di stima *sintetico-comparativo* si moltiplica il valore unitario medio per la consistenza, ottenendo il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Per il valore di vendita da procedura concorsuale si è operata una riduzione circa del 10%.

Tutti gli importi ottenuti sono stati arrotondati ai 100 euro inferiori.

La stima dell'immobile seguirà nella scheda al § 7.

5.(43-44) Comune di Signa (FI) – posti auto coperti via Giuseppe Santelli 33

Per i posti auto coperti si è preso a riferimento il valore unitario minimo dei valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare) di zona per i box, omogeneizzato alla metà (arrotondato per difetto):

$$€/mq\ 1000 \times 1/2 = €/mq\ 500,00$$

La superficie dei posti auto coperti è stata valutata come da allegato 2 dell'Agenda del territorio: superficie considerata per intero in quanto applicato il valore unitario per box e posti auto da cedere autonomamente. La consistenza corrisponde alla SUL (sup. utile lorda) o commerciale/catastale. Adottando il criterio di stima *sintetico-comparativo* si moltiplica il valore unitario calcolato per la consistenza, ottenendo il più probabile valore di mercato.

Per il valore di vendita da procedura concorsuale si è operata una riduzione circa del 20%.

Gli importi ottenuti sono stati arrotondati ai 100 euro inferiori, i valori di vendita da procedura concorsuale ai 200 euro inferiori.

La stima di ciascun immobile seguirà nelle schede al § 7.

6. Visure ipotecarie

Da ispezione ipotecaria n. T116770 aggiornata al 31/03/2017 presso l'Agenda del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, Conservatoria RR.II., a nome della Società fallita si evidenziano le seguenti trascrizioni contro:

- *iscrizione contro del 27/09/2006 - Registro Particolare 9671 Registro Generale 51229 Pubblico ufficiale Vettori Vincenzo Repertorio 43498/8694 del 25/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in Signa (FI) SOGGETTO DEBITORE;*
- *iscrizione contro del 29/07/2008 - Registro Particolare 6597 Registro Generale 31540 Pubblico ufficiale Vettori Vincenzo Repertorio 46378/10883*

*del 25/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in Signa (FI)
SOGGETTO DEBITORE*

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1179 del 12/03/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
- 2. Comunicazione n. 1745 del 12/03/2012 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2012.*

Cancellazione totale non eseguibile;

- iscrizione contro del 25/06/2013 - Registro Particolare 2864 Registro
Generale 16995 Pubblico ufficiale Equitalia Centro S.P.A. Repertorio
410/4113 del 14/06/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77
DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in Signa (FI) SOGGETTO
DEBITORE.*

Da ispezione ipotecaria n. T93012 aggiornata al 31/03/2017 presso l'Agenzia
del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa (servizio di Pubblicità Immobiliare di
Volterra), Conservatoria RR.II., a nome della Società fallita si evidenziano le
seguenti trascrizioni contro:

- iscrizione contro del 08/10/2005 - Registro Particolare 2180 Registro
Generale 8606 Pubblico ufficiale Vettori Vincenzo Repertorio 41087/7548 del
29/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in Gambassi Terme
(FI) SOGGETTO DEBITORE*

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1160 del 21/07/2006 (QUIETANZA E CONFERMA)*

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112

2. *Annotazione n. 1624 del 26/10/2006 (QUIETANZA E CONFERMA)*
3. *Annotazione n. 2186 del 15/12/2006 (QUIETANZA E CONFERMA)*
4. *Annotazione n. 524 del 03/04/2007 (QUIETANZA E CONFERMA)*
5. *Annotazione n. 257 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
6. *Annotazione n. 793 del 03/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
7. *Annotazione n. 876 del 25/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
8. *Annotazione n. 877 del 25/06/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)*
9. *Annotazione n. 903 del 02/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
10. *Annotazione n. 904 del 02/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
11. *Annotazione n. 905 del 02/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
12. *Annotazione n. 906 del 02/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
13. *Annotazione n. 907 del 02/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
14. *Annotazione n. 908 del 02/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
15. *Annotazione n. 1172 del 08/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
16. *Annotazione n. 1697 del 17/12/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)*
17. *Annotazione n. 102 del 20/01/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)*
18. *Annotazione n. 103 del 20/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
19. *Annotazione n. 129 del 23/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
20. *Annotazione n. 227 del 16/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)*
21. *Annotazione n. 228 del 16/02/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)*
22. *Annotazione n. 1347 del 15/10/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)*
23. *Annotazione n. 1348 del 15/10/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)*
24. *Annotazione n. 91 del 21/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
25. *Annotazione n. 1253 del 29/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)*
26. *Annotazione n. 610 del 20/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI);*



- iscrizione contro del 21/06/2013 - Registro Particolare 644 Registro Generale 4243 Pubblico ufficiale equitalia centro S.P.A. Repertorio 410/4113 del 14/06/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in Gambassi Terme (FI) SOGGETTO DEBITORE.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano alcune TRASCRIZIONI CONTRO per ipoteche ai beni di Gambassi Terme e Signa. Per i beni di Montelupo F.no non è stato riscontrato niente di rilevante.

Si rimanda comunque alla copia integrale delle ispezioni in allegato (doc. 63).



7. Schede beni immobili

Seguono le schede di ciascun immobile oggetto di perizia suddivisi per Comuni e secondo l'elenco al § 1:

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:

7.1) appartamento e posto auto – blocco A, n 38 - (F53, p85, s81 - posto auto (M) F102, p49, s8);

descrizione: L'appartamento A 38 fa parte di un piccolo edificio nella parte più alta del borgo. Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale, salendo leggermente dopo aver passato il parcheggio condominiale. L'edificio forma una piccola corte all'interno della quale c'è l'ingresso dell'appartamento.

Sulla destra della corte al piano terreno c'è la porta in legno con pannelli in vetro divisa in due ante. Si tratta di un bilocale con soggiorno e angolo cottura e un disimpegno che distribuisce camera doppia e bagno con finestra. All'esterno un piccolo resede privato con marciapiede pavimentato in pietra.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 20,98 e riceve illuminazione naturale da una finestra e dalla porta-finestra d'ingresso. La camera doppia è mq 14,69, il bagno mq 3,58, il disimpegno mq 1,40.

Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco. Anche l'angolo cottura della zona pranzo ha una parte paraschizzi piastrellata in ceramica bianca 15x15cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tinte in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in

legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e impannate interne.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario, riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata all'interno nell'angolo cottura. Tutti gli impianti non sono allacciati.

L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità: Alcune delle dimensioni rilevate dei vani soggiorno e camera si discostano di 4-5 cm dalle quote dichiarate nelle pratiche edilizie. Possono rientrare nelle tolleranze costruttive previste dalla LR 65/2014 art. 198.

L'immobile ha la conformità catastale ed edilizia-urbanistica.

Su (superficie utile) = mq 20,98+14,69+3,58+1,40 = mq 40,65

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 52

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 53**

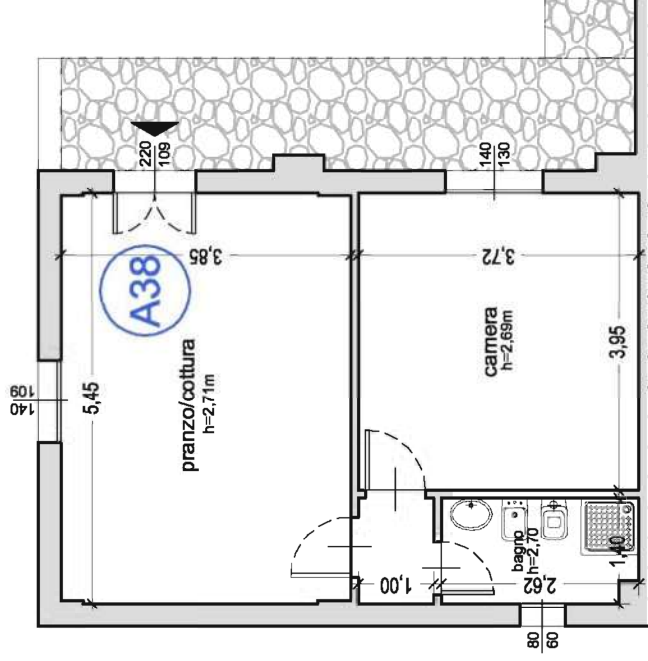
Stima: (valore medio unitario x consistenza)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 53 = € 76.850,00 ≈ **€ 76.800,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 69.165,00 ≈ **€ 69.100,00**



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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 81

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

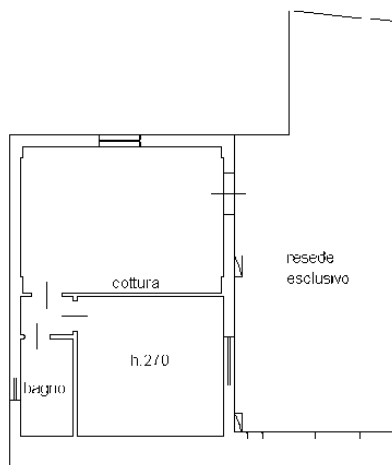
Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO



NORD

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. FI0539341 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montaione

Via Hecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 102

Particella: 49

Subalterno: 8

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRENO



NORD

Ultima planimetria in atti

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:
7.1) appartamento e posto auto – blocco A, n 38 - (F53, p85, s81 - posto auto (M) F102, p49, s8)



resede e ingresso appartamento



vano pranzo/cottura





camera e disimpegno



bagno



7.2) appartamento e posto auto – blocco A, n 42 - (F53, p85, s82 - posto auto (M) F102, p49, s11);

descrizione: L'appartamento A 42 fa parte di un piccolo edificio nella parte più alta del borgo. Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale, salendo leggermente dopo aver passato il parcheggio condominiale. L'edificio forma una piccola corte all'interno della quale c'è l'ingresso dell'appartamento.

Sulla sinistra della corte al piano terreno c'è la porta in legno con pannelli in vetro divisa in due ante. Si tratta di un appartamento duplex con soggiorno, angolo cottura e ripostiglio/sottoscala al piano terreno. La scala interna in legno distribuisce al piano superiore camera doppia e bagno con finestra 50x50 cm. All'esterno un piccolo resede privato, porzione della piccola corte, con marciapiede pavimentato in pietra.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 18,28 e riceve illuminazione naturale da una finestra alta e dalla porta-finestra d'ingresso. Al piano terra c'è anche un piccolo ripostiglio sottoscala di circa mq 1,03. La camera doppia è mq 14,68, il bagno mq 3,43. Il vano scala interno ha una superficie di mq 3,55.

Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia in nicchia, lavabo, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco. Anche l'angolo cottura della zona pranzo ha una parte paraschizzi piastrellata in ceramica bianca 15x15cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tintecciato in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e impannate interne.



L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario, riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata all'interno nell'angolo cottura. Tutti gli impianti non sono allacciati.

L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità:

L'immobile ha la conformità catastale. Dal punto di vista edilizio-urbanistico è stata riscontrata una difformità nella dimensione della parete esterna del ripostiglio al piano terra. Quella rilevata risulta 9-10 cm più lunga della quota dichiarata (oltre la tolleranza costruttiva).

La difformità è lieve. L'appartamento è comunque commerciabile.

Su (superficie utile) = mq 18,28+1,03+14,68+3,43+3,55 = mq 40,97

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 55

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 56**

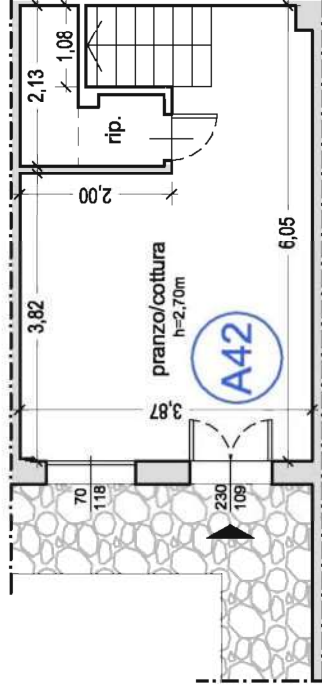
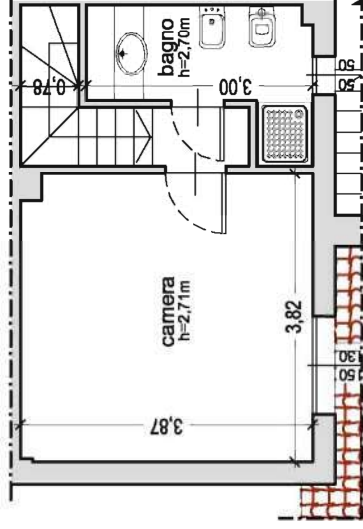
Stima: (valore medio unitario x consistenza)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 56 = € 81.200,00 ≈ **€ 81.200,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 73.080,00 ≈ **€ 73.000,00**



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

Dichiarazione protocollo n. FI0539341 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montaione

Via Hecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 102

Particella: 49

Subalterno: 11

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRENO



NORD

Ultima planimetria in atti

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:
7.2) appartamento e posto auto – blocco A, n 42 - (F53, p85, s82 - posto auto (M) F102, p49, s11);



resede e ingresso appartamento



vano pranzo/cottura





camera piano primo



piano terra: scala interna, ripostiglio



7.3) appartamento e posto auto – blocco A, n 44 - (F53, p85, s83 - posto auto (M) F102, p49, s12);

descrizione: L'appartamento A 44 fa parte di un piccolo edificio nella parte più alta del borgo. Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale, salendo leggermente dopo aver passato il parcheggio condominiale. L'edificio forma una piccola corte. Nella parte esterna alla corte c'è l'ingresso dell'appartamento.

Si accede dal piano terreno dove c'è la porta in legno con pannelli in vetro divisa in due ante, protetta da una controporta esterna a doghe di legno scuro. Si tratta di un appartamento duplex con soggiorno, angolo cottura e ripostiglio/sottoscala al piano terreno. La scala interna in legno distribuisce al piano superiore camera doppia e bagno con finestra. All'esterno un piccolo resede privato, con marciapiede pavimentato in pietra.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 17,36 e riceve illuminazione naturale da una finestra e dalla porta-finestra d'ingresso. Al piano terra c'è anche un piccolo ripostiglio sottoscala di circa mq 0,97. Il vano scala interno ha una superficie di mq 3,55. La camera doppia è mq 14,04, il bagno mq 3,23.

Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia in nicchia, lavabo, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco. Anche l'angolo cottura della zona pranzo ha una parte paraschizzi piastrellata in ceramica bianca 15x15cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tintecciato in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e impannate interne.

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario, riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata all'interno nell'angolo cottura. Tutti gli impianti non sono allacciati.

L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità:

L'immobile ha la conformità catastale. Dal punto di vista edilizio-urbanistico è stata riscontrata una difformità nella dimensione della parete esterna del ripostiglio al piano terra. Quella rilevata risulta 6 cm più lunga della quota dichiarata (oltre la tolleranza costruttiva).

La difformità è lieve. L'appartamento è comunque vendibile.

Su (superficie utile) = mq 17,36+0,97+14,04+3,23+3,55 = mq 39,15

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 52

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 53**

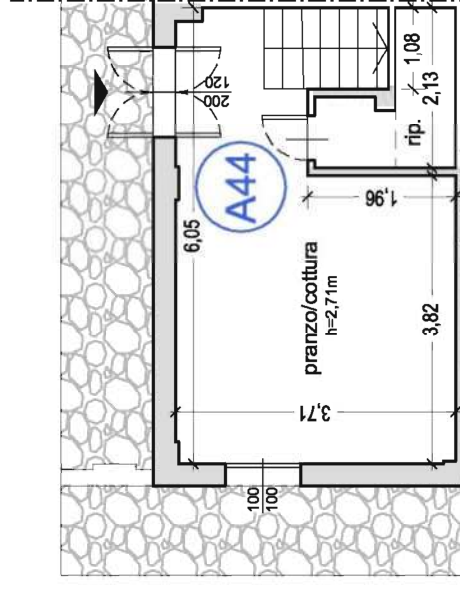
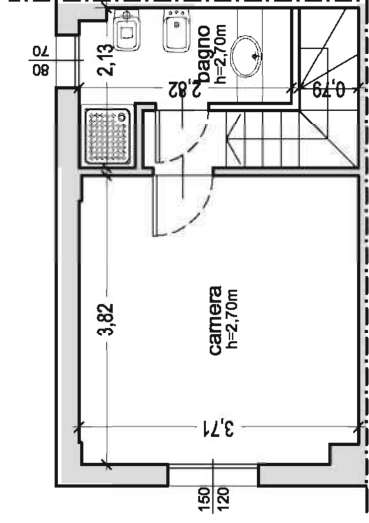
Stima: (valore medio unitario x consistenza)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 53 = € 76.850,00 ≈ **€ 76.800,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 69.165,00 ≈ **€ 69.100,00**



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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 83

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

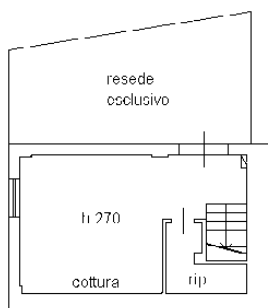
Architetti

Prov. Firenze

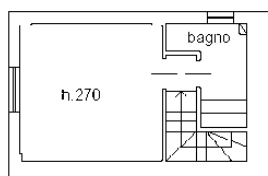
N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:
7.3) appartamento e posto auto – blocco A, n 44 - (F53, p85, s83 - posto auto (M) F102, p49, s12);



viabilità interna di accesso



controporta esterna in legno - vano contatori gas





vano pranzo/cottura con porta d'ingresso



camera piano primo



7.4) appartamento e posto auto – blocco A, n 47 - (F53, p85, s90 - posto auto (M) F102, p49, s15);

descrizione: L'appartamento A 47 fa parte di un piccolo edificio nella parte più alta del borgo. Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale, salendo leggermente dopo aver passato il parcheggio condominiale. L'ingresso dell'appartamento è dalla parte opposta rispetto al percorso carrabile di arrivo, sul lato che guarda a valle, verso il resto degli edifici del borgo (ad una quota leggermente più bassa).

L'appartamento è tutto al piano primo, ma si accede al piano terreno dal resede privato attraverso una scala esterna coperta. Il bilocale ha il portoncino blindato. E' composto da soggiorno, angolo cottura, un piccolo disimpegno, camera doppia e bagno con finestra.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 16,21 e riceve illuminazione naturale da due finestre su lati contrapposti. Il piccolo disimpegno di mq 1,39 introduce nella zona notte, composta da camera doppia di mq 14,02 e dal bagno di mq 3,46. Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco. Anche l'angolo cottura della zona pranzo ha una parte paraschizzi piastrellata in ceramica bianca 15x15cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tinte in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e impannate interne.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario, riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



all'interno nel disimpegno. Tutti gli impianti non sono allacciati.

L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità: La lunghezza rilevata del vano pranzo/cottura si discosta di 4 cm in più dalla quota dichiarata. Può rientrare nelle tolleranze costruttive previste dalla LR 65/2014 art. 198.

L'immobile ha la conformità catastale ed edilizia-urbanistica.

Su (superficie utile) = mq 16,21+1,39+14,02+3,46 = mq 35,08

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 50

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 51**

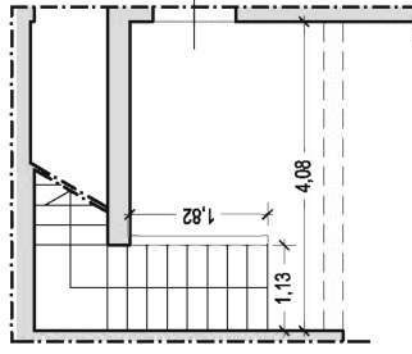
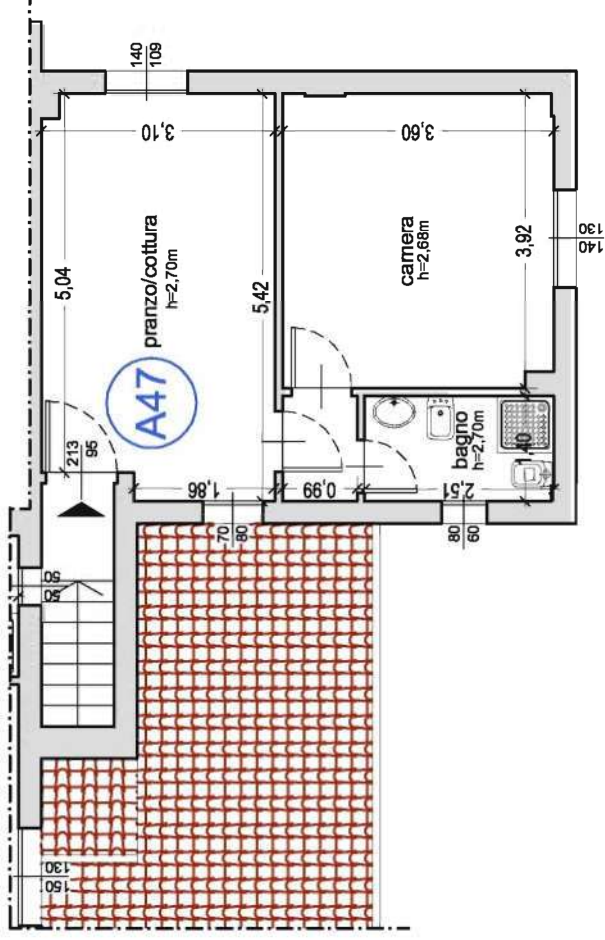
Stima: (valore medio unitario x consistenza)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 51 = € 73.950,00 ≈ **€ 73.900,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 66.555,00 ≈ **€ 66.500,00**



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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 90

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

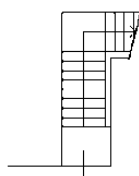
Architetti

Prov. Firenze

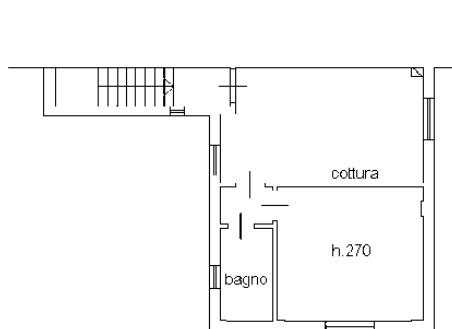
N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:
7.4) appartamento e posto auto – blocco A, n 47 - (F53, p85, s90 - posto auto (M) F102, p49, s15);



scala privata di accesso



vano pranzo/cottura - zona ingresso





camera



bagno



7.5) appartamento e posto auto – blocco C, n 8 - (F53, p85, s43 - posto auto (M) F102, p49, s20);

descrizione: L'appartamento C 8 fa parte di uno degli edifici nella parte centrale del borgo. Si affaccia verso una delle piscine condominiali.

Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale, svoltando sulla sinistra all'altezza dell'edificio adibito a SPA. L'appartamento si trova nell'angolo sud-est, in corrispondenza di un piccolo passaggio pedonale coperto che separa gli edifici C e D.

Si accede dal piano terreno dove c'è la porta in legno con pannelli in vetro divisa in due ante. Si tratta di un appartamento duplex con soggiorno, angolo cottura e ripostiglio/sottoscala al piano terreno. La scala interna in legno distribuisce al piano superiore camera doppia con ripostiglio e bagno con finestra. All'esterno un piccolo resede privato a verde, con marciapiede pavimentato in pietra.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 14,78 e riceve illuminazione naturale da due porte-finestra. Al piano terra c'è anche un piccolo ripostiglio sottoscala di circa mq 1,01. Il vano scala interno ha una superficie di mq 3,41. La camera doppia è mq 15,84, il ripostiglio mq 1,60, il bagno mq 3,67.

Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia in nicchia, lavabo, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco. Anche l'angolo cottura della zona pranzo ha una parte paraschizzi piastrellata in ceramica bianca 15x15cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tinte in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112

impannate interne.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario, riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata all'interno nell'angolo cottura. Tutti gli impianti non sono allacciati.

L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità:

L'immobile ha la conformità catastale. Dal punto di vista edilizio-urbanistico è stata riscontrata una difformità nella dimensione della larghezza del bagno. Quella rilevata risulta 7 cm più corta della quota dichiarata (oltre la tolleranza costruttiva).

La difformità è lieve. L'appartamento è comunque vendibile.

Su (superficie utile) = mq 14,78+1,01+3,41+15,84+1,59+3,67 = mq 40,30

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 54

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 55**

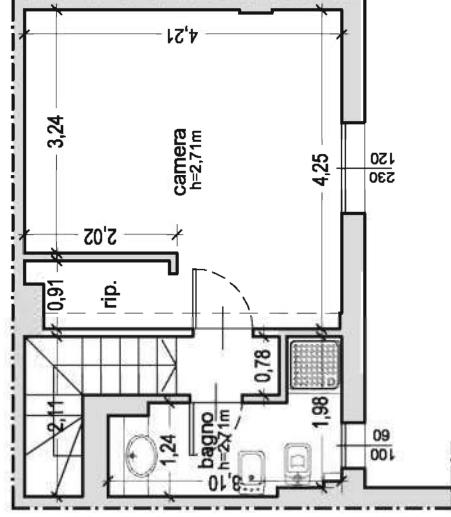
Stima: (valore medio unitario x consistenza)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 55 = € 79.750,00 ≈ **€ 79.700,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 71.775,00 ≈ **€ 71.700,00**



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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 43

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

Architetti

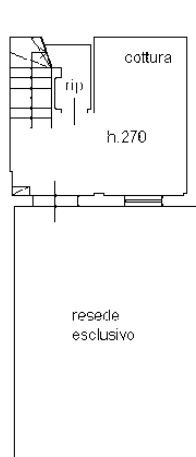
Prov. Firenze

N. 2963

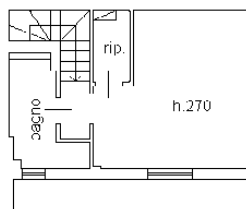
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. FI0539341 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montaione

Via Hecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 102

Particella: 49

Subalterno: 20

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRENO



NORD

Ultima planimetria in atti

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:
7.5) appartamento e posto auto – blocco C, n 8 - (F53, p85, s43 - posto auto (M) F102, p49, s20);



resede con porta di accesso



vano pranzo/cottura - zona ingresso





camera



bagno



7.6) appartamento e posto auto – blocco C, n 13 - (F53, p85, s51 - posto auto (M) F102, p49, s24);

descrizione: L'appartamento C 13 fa parte di uno degli edifici nella parte centrale del borgo. Si affaccia verso una delle piscine condominiali.

Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale, svoltando sulla sinistra all'altezza dell'edificio adibito a SPA. L'appartamento si trova sul lato est della piscina, che ha in comune con gli edifici D ed E.

L'ingresso dell'appartamento ha in comune con altri due immobili, di proprietà diversa, la scala di accesso. Questa è ad elle, parzialmente scoperta e parzialmente all'interno dell'edificio.

L'appartamento è tutto al piano primo ed ha il portoncino blindato. E' composto da soggiorno, angolo cottura e camera doppia con bagno cieco.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 15,36. La zona notte è composta da camera doppia di mq 14,89 e dal bagno di mq 4,16. Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco. Anche l'angolo cottura della zona pranzo ha una parte paraschizzi piastrellata in ceramica bianca 15x15cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tinteggiato in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e impannate interne.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario, riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata all'interno nell'angolo cottura.

Tutti gli impianti non sono allacciati.

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità: La larghezza rilevata del bagno si discosta di circa 3 cm in meno dalla quota dichiarata. La lunghezza della camera rilevata è 5 cm in più di quella dichiarata. Le differenze possono rientrare nelle tolleranze costruttive previste dalla LR 65/2014 art. 198.

L'immobile ha la conformità catastale ed edilizia-urbanistica.

Su (superficie utile) = mq 15,36+14,89+4,16 = mq 34,41

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 40

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 41**

Stima: (valore medio unitario x consistenza)

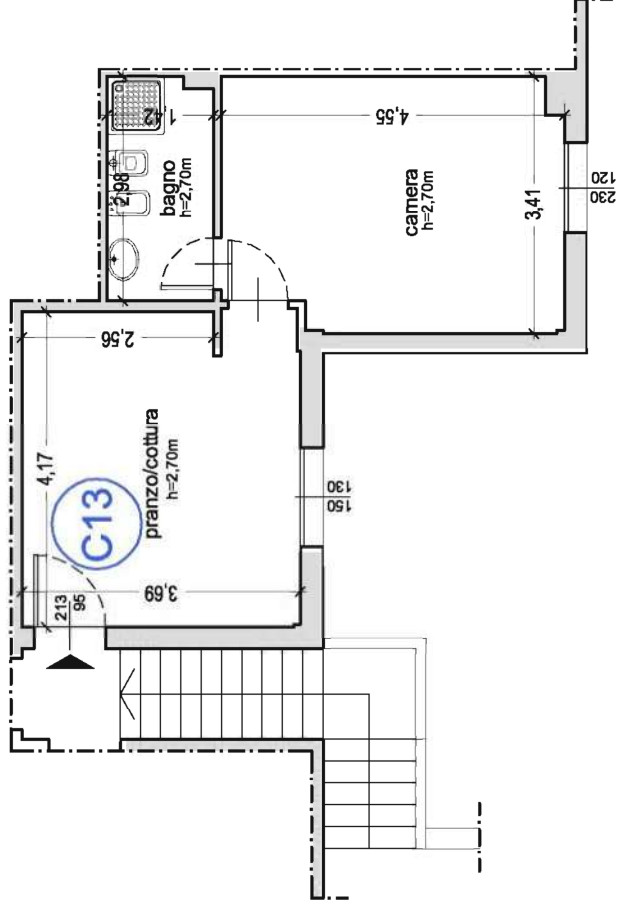
Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 41 = € 59.450,00 ≈ **€ 59.400,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 53.505,00 ≈ **€ 53.500,00**





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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 51

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

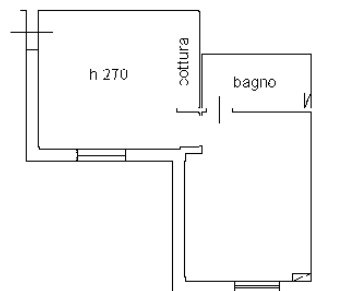
Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. FI0539341 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montaione

Via Hecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 102

Particella: 49

Subalterno: 24

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRENO



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 10/02/2017 - n. T124025 - Richiedente: MSSSDR68E17C773R

File schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:
7.6) appartamento e posto auto – blocco C, n 13 - (F53, p85, s51 - posto auto (M) F102, p49, s24);



scala di accesso parzialmente esterna



vano pranzo/cottura





camera



bagno



7.7) appartamento e posto auto – blocco E, n 34 - (F53, p85, s76 - posto auto F53, p85, s144);

descrizione: L'appartamento E 34 fa parte di uno degli edifici nella parte centrale del borgo. Si affaccia verso una delle piscine condominiali.

Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale, svoltando sulla sinistra all'altezza dell'edificio adibito a SPA. L'appartamento si trova sul lato ovest della piscina, che ha in comune con gli edifici C ed E.

L'ingresso dell'appartamento ha in comune con un'altro immobile, di proprietà diversa, la scala di accesso. Questa è ad unica rampa scoperta.

L'appartamento è tutto al piano primo ed ha porta in legno con pannelli in vetro divisa in due ante. E' composto da soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno che divide la zona notte con camera doppia e bagno con piccola finestra.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 20,36 e riceve illuminazione naturale dalla finestra e dalla porta-finestra, il disimpegno mq 1,42. La zona notte è composta da camera doppia di mq 14,19 e dal bagno di mq 3,30. Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia con box, lavabo con specchio, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco. Anche l'angolo cottura della zona pranzo ha una parte paraschizzi piastrellata in ceramica bianca 15x15cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tinteggiato in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e impannate interne.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario,

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architetitfirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata all'interno nel disimpegno.

Tutti gli impianti non sono allacciati.

L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità: La larghezza rilevata del vano pranzo/cottura si discosta di 4 cm in meno dalla quota dichiarata. La larghezza della camera rilevata è 5 cm in più di quella dichiarata. Le altezze dei locali rilevate sono 2 cm in meno. Le differenze possono rientrare nelle tolleranze costruttive previste dalla LR 65/2014 art. 198.

L'immobile ha la conformità catastale ed edilizia-urbanistica.

Su (superficie utile) = mq 20,36+1,42+14,19+3,30 = mq 39,27

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 46

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 47**

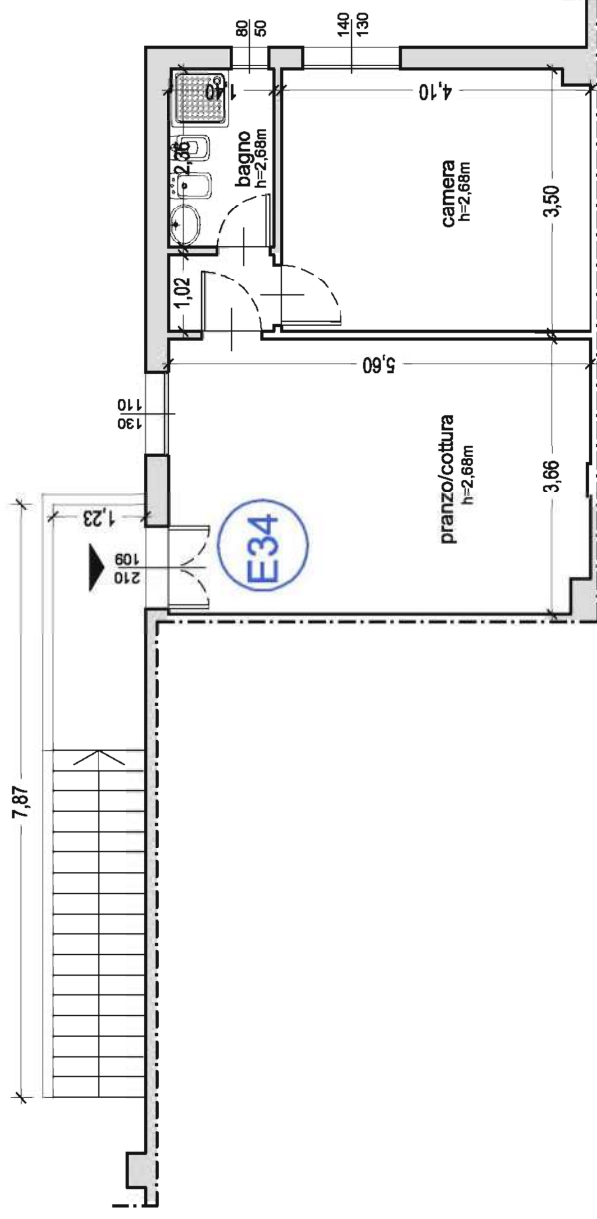
Stima: (valore medio unitario x consistenza)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 47 = € 68.150,00 ≈ **€ 68.100,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 61.335,00 ≈ **€ 61.300,00**



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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 76

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

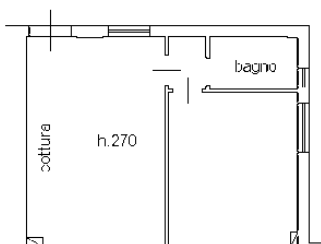
Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 144

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRENO



NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2017 - Comune di GAMBASSI TERME (D895) - Foglio: 53 - Particella: 85 - Subalterno: 144 >
Firmato DA: **COCCALATI COSIMO ENRICO** CA: **SENZAPUNTA** NG CA 3 Serial#: 63906304e6c43a08652c996f2a2fa26f

Firmato Da: **Messina Sandro** Emesso Da: **Atubaf EC S.p.A. NG CA 3** Serial#: 415b405fe95f9461e7f6225e7ea6898

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:
7.7) appartamento e posto auto – blocco E, n 34 - (F53, p85, s76 - posto auto F53, p85, s144);



scala di accesso esterna



vano pranzo/cottura





camera



bagno



7.8) appartamento e posto auto – blocco F, n 76 - (F53, p85, s29 - posto auto F53, p85, s143);

descrizione: L'appartamento F 76 fa parte di uno degli edifici nella parte centrale del borgo. Si affaccia sulla viabilità interna con ampio resede privato/giardino.

Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale, svoltando sulla sinistra all'altezza dell'edificio adibito a SPA. L'appartamento si trova sulla sinistra a metà della strada, in corrispondenza di un piccolo slargo.

L'ingresso è al piano terreno attraverso il resede di proprietà esclusiva, in parte recintato da staccionata.

L'appartamento è tutto al piano terreno ed ha porta in legno con pannelli in vetro divisa in due ante. E' composto da soggiorno con angolo cottura ed un piccolo disimpegno che divide la zona notte con camera doppia e bagno con piccola finestra.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 25,66 e riceve illuminazione naturale dalle due porte-finestra che si affacciano sul resede/giardino. Il disimpegno è mq 1,40. La camera doppia è di mq 15,89 ed il bagno di mq 3,36. Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia con box, lavabo, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco 15x15 cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tinteggiato in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e impannate interne. Particolarità di questo appartamento è la struttura lignea a vista tinteggiata in bianco, travi e travicelli, del solaio soprastante.

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario, riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata all'interno nel disimpegno.

Tutti gli impianti non sono allacciati.

L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità: Non ci sono discordanze da sottolineare tra lo stato rilevato e le quote dichiarate. Unico particolare apprezzabile da evidenziare è la presenza di un pilastro strutturale in un angolo della camera da letto che non figura né nella planimetria catastale, né nella planimetria depositata in Comune.

Il particolare non compromette la conformità catastale ed edilizia-urbanistica dell'immobile.

Su (superficie utile) = mq 25,66+1,40+15,89+3,36 = mq 46,31

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 62

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 63**

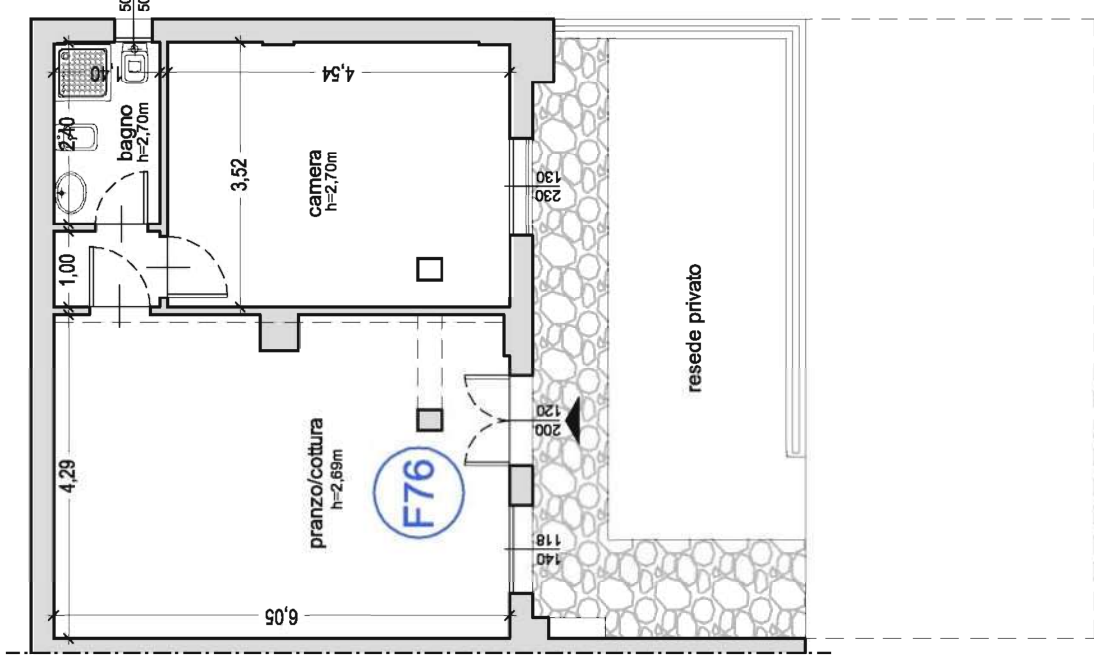
Stima: (valore medio unitario x consistenza)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 63 = € 91.350,00 ≈ **€ 91.300,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 82.215,00 ≈ **€ 82.200,00**



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

Dichiarazione protocollo n. FI0384905 del 18/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 29

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Firenze

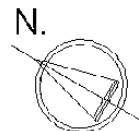
N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 143

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRENO



NORD

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2017 - Comune di GAMBASSI TERME (D895) - Foglio: 53 - Particella: 85 - Subalterno: 143 >
Firmato DA: COCCALATI COSIMO ENZO DA: COCCALATI COSIMO ENZO CA 3 Serial#: 63906304e6c43a08652c996f2a2fa26f

Firmato Da: Messina Sandro Emesso Da: Atubaf EC-S.p.A. NG-CA 3 Serial#: 415b405fe95f9461e7f6225e7ea6898

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:
7.8) appartamento e posto auto – blocco F, n 76 - (F53, p85, s29 - posto auto F53, p85, s143);



resede privato - porta d'ingresso



vano pranzo/cottura - zona ingresso





camera



bagno



7.9) appartamento e posto auto – blocco G, n 58 - (F53, p85, s17 - posto auto F53, p85, s112);

descrizione: L'appartamento G 58 fa parte di uno degli edifici nella parte iniziale del borgo, subito nelle vicinanze del cancello d'ingresso. Sul retro si affaccia verso una delle piscine condominiali.

Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale. L'edificio G è il secondo edificio sulla sinistra.

L'ingresso dell'appartamento, sulla destra salendo le scale, è in comune con un'altro immobile, di proprietà diversa. La scala di accesso, delimitata da due muri, è coperta.

L'appartamento è tutto al piano primo ed ha il portoncino blindato. E' composto da soggiorno con angolo cottura, camera doppia con bagno dotato di finestra.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 14,13 e riceve illuminazione naturale da una finestra. La camera doppia è di mq 14,40 ed il bagno di mq 4,69. Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco. Anche l'angolo cottura della zona pranzo ha una parte paraschizzi piastrellata in ceramica bianca 15x15cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tintecciato in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e impannate interne. I solai di soggiorno e camera sono a vista, con travi e travicelli in legno e mezzane in cotto. Anche l'impianto elettrico è a vista con cablaggio in trecce di fili di seta.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario,

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architetitfirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata all'interno nell'angolo cottura.

Tutti gli impianti non sono allacciati.

L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità: Non ci sono discordanze da sottolineare tra lo stato rilevato e le quote dichiarate.

L'immobile ha la conformità catastale ed edilizia-urbanistica.

Su (superficie utile) = mq 14,13+14,40+4,69 = mq 33,22

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 38

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 39**

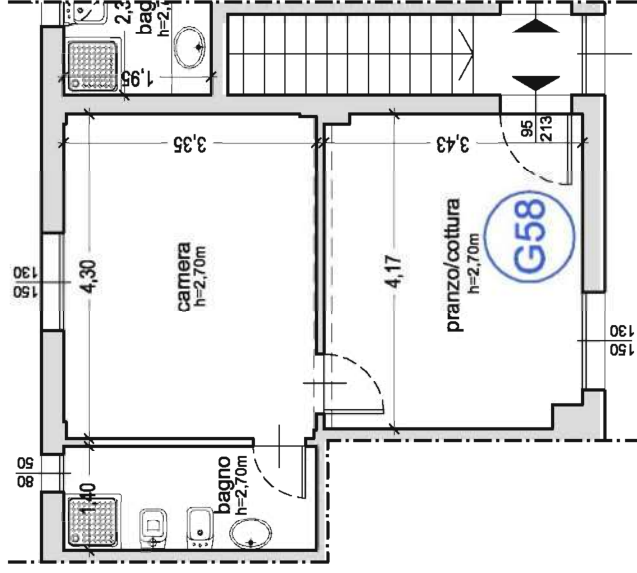
Stima: (valore medio unitario x consistenza)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 39 = € 56.550,00 ≈ **€ 56.500,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 50.895,00 ≈ **€ 50.800,00**



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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 17

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

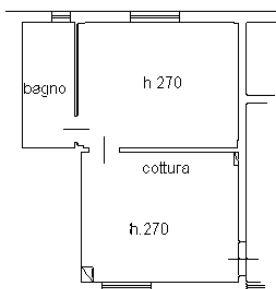
Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. FI0539535 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme

Strada Provinciale Dell' Ecce Homo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 85

Subalterno: 112

Compilata da:

Magnolfi Franco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Firenze

N. 2963

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRENO



NORD

Ultima planimetria in atti

Comuni di Gambassi Terme, Montaione - loc. Montignoso (FI) strada provinciale dell'Ecce Homo:
7.9) appartamento e posto auto – blocco G, n 58 - (F53, p85, s17 - posto auto F53, p85, s112);



scala condominiale di accesso



vano pranzo/cottura - zona ingresso





camera



bagno



7.10) appartamento e posto auto – blocco G, n 59 - (F53, p85, s18 - posto auto F53, p85, s115);

descrizione: L'appartamento G 59 fa parte di uno degli edifici nella parte iniziale del borgo, subito nelle vicinanze del cancello d'ingresso. Sul retro si affaccia verso una delle piscine condominiali.

Vi si accede percorrendo la viabilità interna dal cancello principale. L'edificio G è il secondo edificio sulla sinistra. L'ingresso dell'appartamento, sulla sinistra salendo le scale, è in comune con un'altro immobile, di proprietà diversa. La scala di accesso, delimitata da due muri, è coperta.

L'appartamento è tutto al piano primo ed ha il portoncino blindato. E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera doppia e bagno dotato di finestra a lunetta.

Il vano pranzo/cottura ha sup. di mq 16,65 e riceve illuminazione naturale da una porta-finestra con balaustra. Il piccolo disimpegno ha superficie di mq 1,07. La camera doppia è di mq 13,80 ed il bagno di mq 4,13. Il bagno è dotato di sanitari bianchi Pozzi-Ginori: piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

La pavimentazione ha finitura in cotto anticato a spina pesce. Nel bagno invece è a piastrelle quadrate, così come il rivestimento alle pareti, di colore bianco. Anche l'angolo cottura della zona pranzo ha una parte paraschizzi piastrellata in ceramica bianca 15x15cm. Il resto delle finiture interne è ad intonaco civile tintecciato in colori tenui. Gli infissi interni ed esterni sono in legno tinto noce con superficie grezza. Gli esterni hanno vetrocamera e impannate interne. I solai sono a vista, con travi e travicelli in legno e mezzane in cotto. Anche l'impianto elettrico è a vista con cablaggio in trecce di fili di seta.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, TV, idrico-sanitario,

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112



riscaldamento con termosifoni in alluminio. La caldaia a GPL è installata all'interno nell'angolo cottura.

Tutti gli impianti non sono allacciati.

L'appartamento è libero. **Non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).**

Conformità: La larghezza rilevata del vano pranzo/cottura si discosta di 3 cm in più dalla quota dichiarata. La larghezza della camera rilevata è 7 cm in meno di quella dichiarata. La larghezza della bagno rilevata è 8 cm in meno di quella dichiarata. Le altezze dei locali rilevate sono 1-2 cm in meno.

Le differenze per soggiorno e camera (la superficie della camera di mq 13,80 è inferiore ai limiti igienici di legge) sono contenute nel limite dei parametri per le tolleranze costruttive. La larghezza del bagno eccede questo limite.

La difformità è lieve. L'appartamento è comunque commerciabile.

Su (superficie utile) = mq 16,65+1,07+13,80+4,13 = mq 35,65

Consistenza: SUL (sup. utile lorda) da visura catastale = mq 42

SUL omogeneizzata posto auto scoperto = mq 1

SUL complessiva = **mq 43**

Stima: (valore medio unitario x consistenza)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento + posto auto scoperto è:

€/mq 1.450,00 x mq 43 = € 62.350,00 ≈ **€ 62.300,00**

Valore di vendita (riduzione ≈ 10%):

€ 56.115,00 ≈ **€ 56.100,00**

SANDRO MESSINA ARCHITETTO via Isonzo, 17 Empoli (FI) e-mail: messina.sdr@gmail.com
pec: sandro.messina@pec.architet.tifirenze.it cell: 329 7778668 fax: 178 2248112