

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto **Arch. Giuseppe ULIVI**, nato a Borgo San Lorenzo il 26.11.1959, (C.F. LVU GPP 59S26 B036G), con Studio professionale in Borgo San Lorenzo Via Mons. Vigiani nc.3 e recapito professionale in Firenze Via Scipione Ammirato, 100, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 5246, al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2475/11 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.2951, per nomina ricevuta dall'Ill.Mo Sig. Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo Il 01/02/2016 ha provveduto a "stimare gli ulteriori immobili della società in concordato".

1. Sopralluogo in data 24/02/2016 al fondo commerciale posto in Comune di Signa, Via A. Gramsci, 19, rilievo planimetrico e fotografico, successiva restituzione grafica del rilievo eseguito;
2. Rilievo planimetrico e fotografico e restituzione grafica del rilievo eseguito;
3. Indagini di mercato e presa visione dei valori OMI espressi per beni immobili simili a quelli oggetto di stima;
4. Allestimento della documentazione fotografica, completa della planimetria con i punti di scatto;
5. Ricerche e visure telematiche per accertare l'individuazione catastale degli immobili oggetto della presente perizia;
6. Allestimento degli allegati;
7. Redazione della relazione di stima.

Fondo commerciale in Comune di Signa - Via A. Gramsci, 19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contestualizzazione dell'immobile rispetto al centro di Signa
immagine tratta da google heart



○ identificazione del fondo commerciale nel fabbricato di cui è parte
immagine tratta da google heart



ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Descrizione del bene immobile

La proprietà immobiliare ubicata in Comune di Signa, via Antonio Gramsci, 19 (FI), è parte di un fabbricato di recente costruzione con destinazione prevalente di civile abitazione, compreso tra la via delle Terrecotte, Piazza Angiolo ed Armando Del Taglia, Piazza Ugo Pratelli e Via Antonio Gramsci.

Nello specifico trattasi di un fondo commerciale, non ancora utilizzato nella sua destinazione di negozio, ed occupato solo da scatoloni contenenti documenti della ..

Il fabbricato è stato realizzato mediante *"demolizione parziale e la totale ristrutturazione della rimanente porzione di un edificio esistente, oltre alla costruzione di due nuovi edifici, tutti con destinazione finale residenziale, commerciale e direzionale."* L'intervento è stato realizzato per la *"riqualificazione urbana, per il recupero dell'area occupata dalle ex-officine [REDACTED] e dell'ex Cinema-Centrale*

L'unità immobiliare è posta a circa 80/100 cm. al di sotto del piano strada di via Gramsci e ad essa collegata mediante scalini e rampa pedonale che si sviluppa proprio frontalmente alle finestre del fondo in esame. L'ingresso al fondo è duplice, ed è individuato da due ampie vetrate poste in posizione sottostante il piloty del fabbricato. Una delle due vetrate è distinta dal nc. 19; l'altra priva di numerazione, posta sulla facciata tergale rispetto a via Gramsci, si affaccia su un'area scoperta interna caratterizzata da vasca con fontane e da elementi decorativi di arredo urbano.

L'unità immobiliare si compone di un ampio vano ad uso negozio, oltre servizio w.c. con antibagno e piccolo vano nel quale è posta la caldaia alimentata a gas metano.

4. Caratteristiche costruttive

Tipologia costruttiva	Edificio d'angolo.
Struttura portante	Telaio in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento.
Tamponamenti esterni	Blocchi in laterizio.
Intonaco	Del tipo premiscelato.
Tinteggiatura esterna	Vernice al quarzo.
Serramenti	In metallo.

FINITURE INTERNE	
Pavimenti	- Gres porcellanato cm (45x45) ca. - Rivestimento nel bagno in monocottura cm (20x25) fino all'altezza di ml. 2,00.
Tinteggiature	A tempera.
Infissi interni (porte)	In legno.

DOTAZIONE DI IMPIANTI	
Impianto di riscaldamento	Costituito da generatore di calore "caldaia Beretta" alimentata a gas metano e radiatori in alluminio. L'impianto è completo di dichiarazione di conformità del 16/02/2007 della Ditta I.T.F. srl di Firenze, che si alle.
Impianto elettrico	Esistente con dichiarazione di conformità del 01.03.2007 della

	Ditta [REDACTED] impianti elettrici di [REDACTED] che si allega.
Impianto telefonico	Esistente.
Impianto igienico sanitario	Esistente.
Impianto idrico	Esistente.
Impianto fognario	Esistente.

Lo stato di manutenzione e di conservazione è buono. I radiatori al momento del sopralluogo presentavano ancora la protezione in nylon.

L'unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica.

5. Individuazione catastale e provenienza del bene

L'unità immobiliare di cui trattasi, presenta la seguente individuazione catastale:

COMUNE DI SIGNA

Catasto Fabbricati			Intestato: [REDACTED] con sede in [REDACTED]					
Foglio	P.IIIa	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	rendita
16	1288	1	Via Gramsci, 19	I	C/1	9	79 mq	2.913,13
DATI DERIVANTI DA Variazione nel classamento del 27/06/2008 n. 16251.1/2008 in atti dal 27/06/2008 (protocollo n. FI0311104)								

Si precisa che dalle visure di verifica effettuate, al Catasto Fabbricati risulta correttamente intestata alla ditta catastale [REDACTED], con sede in Signa", i cui dati derivano da Atto Pubblico per trasformazione di società del 02/03/2015 nei rogiti del notaio Vincenzo Gunnella repertorio n. 45104.

La [REDACTED] A (trasformata con Atto notaio Gunnella sopra riportato) è diventata proprietaria dell'unità immobiliare con atto di compravendita del 20/12/2010 nei rogiti del notaio Giuseppe Mattera di Prato, Repertorio n. 76407 Raccolta n. 13747, registrato a Prato il

22/12/2010 n. 15785 serie 1T, trascritto a Firenze il 23/12/2010 n. reg. generale 44961 n. reg. particolare 28296. Detto atto, al quale si rimanda per tutte le precisazioni che possano occorrere, si allega alla presente relazione.

6. Situazione Urbanistica

Di seguito si riporta la situazione urbanistica dell'immobile:

- Concessione Edilizia n. 2 del 15/01/2004;
- Variante in corso d'opera del 14/06/2006 prot. n. 17428;
- Proroga presentata in data 21/09/2006 prot. n. 17841, concessa dal Comune di Signa fino al 10/03/2008 per terminare le opere;
- seconda variante in corso d'opera presentata al Comune di Signa il 15/02/2007 prot. n. 2868;
- Variante finale e comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Signa in data 12/07/2007 prot. n. 13273;
- Integrazione alla pratica di variante finale e comunicazione di fine lavori presentata il 23/01/2008 prot. n. 1392;
- Attestazione di Abitabilità presentata in data 09/04/2008 prot. n. 6202.

7. Consistenza dell'immobile

Di seguito sono riportate le superfici nette dell'unità immobiliare che, devono intendersi con una certa approssimazione pur risultanti dal rilievo eseguito.

Piano	destinazione	Superficie $\approx$ mq.
Terreno	negozio	71,00
	antibagno	4,47
	Servizio w.c.	3,00
	Locale caldaia	1,10
	TOTALE	79,57

8. Stato di godimento del bene

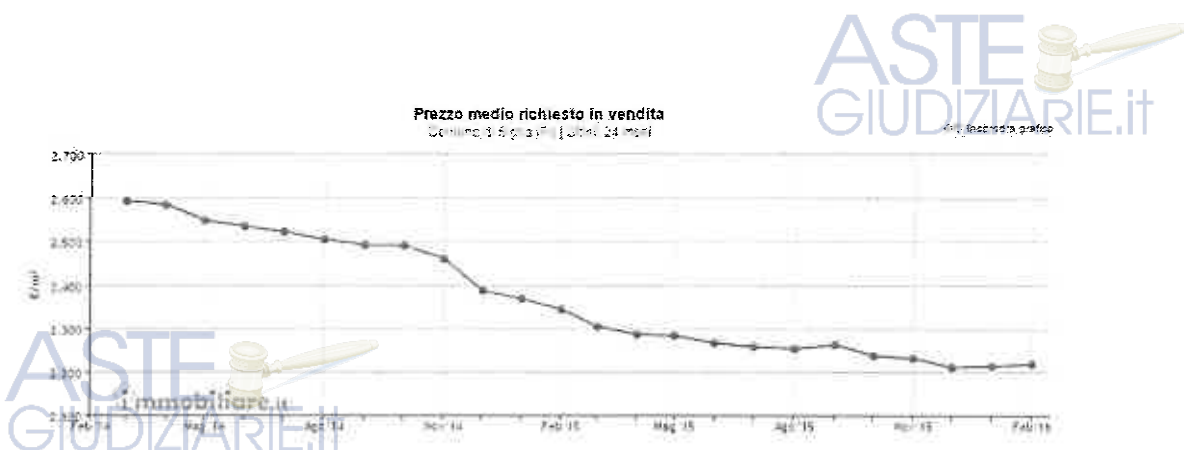
Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato da scatoloni contenenti documenti della Ditta ! -



OMISSIS

14. **Stima del più probabile valore di mercato del fondo commerciale
in Comune di Signa**

Per formulare il più probabile valore di quanto oggetto di stima è stata effettuata un'indagine di mercato per immobili simili, e sono stati presi in esame i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2015 relativi ad immobili compresi nella zona dell'immobile in esame, ovvero "zona Centrale/Capoluogo" che indica quotazioni immobiliari medie variabili da un minimo di €. 1.700/mq ad un massimo di €. 2.400/mq.(cfr. documento allegato). In questo caso però, è bene tenere presente la distanza dell'unità immobiliare dal centro di Signa, il contesto nel quale si trova, la sua posizione non troppo visibile, l'avvento dei centri commerciali e la nota tendenza a cessare per i piccoli esercizi commerciali. Inoltre, secondo la curva del mercato immobiliare il prezzo degli immobili dal primo semestre 2015 ad oggi è ulteriormente sceso. Pertanto per determinare il "più probabile valore di mercato" si ritiene congruo applicare €. 1.500,00/mq.



Il valore espresso di seguito deve intendersi a corpo e non a misura, inoltre si precisa che tiene conto delle pertinenze, quali il resede dell'immobile ed il locale tecnico interrato.

Piano	Destinazione	u.m	Sup. ≈	Valore/mq.	Val. totale
	Fondo				
Terreno	Commerciale	mq.	79,57	1.500,00	119.355,00

Diconsi Euro centodiciannovemila-trecentocinquantacinque/00 che si arrotonda ad **Euro 120.000/00** diconsi **Euro centoventimila/00**.

ONISSIS

MISSIS

Firenze li, 04 marzo 2016

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Ulivi