

GIANNA BRIGANTI ARCHITETTO

Via dei Giandonati 2 50014 Firenze cell 3355414909 Via B.Buozzi 18 59100 Prato
Tel.0574/ 575024 fax 0574/ 575431 e-mail bri.fa@libero.it PEC gianna.briganti@pec.architettifirenze.it



RELAZIONE DI STIMA



BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' "in fallimento (157/2015)

Curatore Dott. Stefano Casagni , V. le Amendola 14 Firenze

La sottoscritta, Arch. Gianna Briganti , iscritta all' Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883, con studio in Firenze, Via dei Giandonati 2, su incarico del Giudice Dott.ssa Pompei , ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili di proprietà della Società fallita , realizzando la documentazione fotografica allegata e ha proceduto all' esame di tutti gli elementi necessari alla stima , al fine di svolgere al meglio l'incarico ricevuto .



ELENCO BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto dell'incarico sono costituiti da :

- A) n° 4 unità immobiliari a destinazione artigianale e direzionale poste in Comune di Empoli (FI) , P.zza Gamucci 13,14 e Lungarno Dante Alighieri 7, 9
- B) n° 1 unità immobiliare a destinazione residenziale posta in Comune di Sant'Anna Arresi (CI) loc. PortoPino



Di seguito verranno descritti , i beni con le specifiche caratteristiche che il CTU ritiene dover evidenziare ai fini della stima , i criteri utilizzati per la stima , i singoli lotti .

Nella tabella allegata vengono indicate le superfici e le operazioni eseguite .



A) N° 4 UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE E DIREZIONALE POSTE IN COMUNE DI EMPOLI (FI) , P.ZZA GAMUCCI 13,14 E LUNGARNO DANTE ALIGHIERI 7, 9

Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima :

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato condominiale di antica costruzione, posto all'angolo fra Piazza Gamucci e Lungarno Dante Alighieri , a tre piani fuori terra, dei quali il piano terra a destinazione artigianale e direzionale e i due piani sovrastanti da sei appartamenti per civile abitazione con accesso da due vani scale condominiali .

La zona è centrale e costeggia il percorso dell'Arno , dotata di tutti i servizi ed esercizi commerciali e ben collegata sia con il centro storico che con il resto del territorio trattandosi praticamente di un tratto della S.S. 67 .

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari ha una struttura in muratura tradizionale con facciate di un certo pregio e decorate ; l'intero immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione . Recentemente sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria alla copertura .

Le unità immobiliari a piano terra hanno accesso direttamente dalla strada e, ad esclusione dell'unità sub 3) che ha un suo accesso autonomo , sono in comunicazione tra loro . Il resede tergale è invece accessibile dalla unità immobiliare sub 504.

Gli immobili sia a piano terra che a piano seminterrato , ad esclusione del sub.3 , sono stati oggetto di interventi edilizi recenti che ne hanno mutato in parte la destinazione d'uso e la distribuzione interna .

Le condizioni di manutenzione di queste aree ristrutturate sono buone e , in alcune parti sia gli elementi di arredo che le rifiniture sono di un certo pregio , tipici di una destinazione direzionale di buon livello .

Identificazione catastale

I beni di cui si tratta sono identificati al NCEU del Comune di Empoli nel Foglio di Mappa 7 dalla particella 42 e dai subalterni :

- sub 3 , categoria C/3, classe 8, consistenza mq 138, superficie catastale mq 148, rendita catastale € 712,71, Lungarno Dante Alighieri 13,14, piano terra .

- sub 503 , categoria C/2, classe 5, consistenza mq 154, superficie catastale mq 181, rendita catastale € 540,83, Lungarno Dante Alighieri 7, piano seminterrato e terra .
- sub 504 , categoria C/6, classe 1, consistenza mq 77, superficie catastale mq 87, rendita catastale € 159,07, Lungarno Dante Alighieri 12, piano terra .
- sub 505 , categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani , superficie catastale mq 151, rendita catastale € 2.277,57, Lungarno Dante Alighieri 12, piano terra .

Si rileva che le unità immobiliari corrispondenti ai sub.503, 504, 505 sono tutte in comunicazione ed in particolare si segnala che

- il sub 503 , ubicato al piano seminterrato , dalla planimetria catastale agli atti risulta avere annessa solo una piccola parte del piano terra costituita da un bagno e dal pianerottolo di accesso alla scala che conduce al seminterrato .

L'unità immobiliare non ha accesso autonomo e la si può raggiungere solo dall'ingresso del sub 505 .

Sia il pianerottolo che il bagno , nella nuova planimetria del sub 505, presentata a seguito delle opere eseguite, risultano annessi anche al sub 505;

- il sub 504 è stato censito con destinazione autorimessa , mentre in realtà una consistente parte è stata trasformata in locali e servizi , e risulta collegato internamente con il sub 505 e di conseguenza anche con il sub 503 .

urbanisticamente rappresenta la necessaria dotazione di parcheggi per l'unità direzionale sub 505 e quindi deve essere inserito nello stesso lotto ;

- il sub 505 è stato censito correttamente con destinazione direzionale ed è collegato con gli altri subalterni 503 e 504 .

Nella nuova planimetria presentata a seguito delle opere eseguite risultano annessi sia il pianerottolo che il bagno rappresentati anche nella planimetria a gli atti del sub 503.

Ricostruendo la storia catastale si rileva che le originarie planimetrie furono presentate il 15/9/1966.

Con prot. FI0017297 del 27/1/2006 furono ripresentate al NCEU del Comune di Empoli per Variazione (n°1724.1/2006) relativa a “ *diversa distribuzione degli spazi interni*” le quattro planimetrie relative ai sub. 500 , 501, 502, 503,

e con prot. FI0017290 del 27/1/2006 fu presentata al NCEU del Comune di Empoli per Variazione (n°1721.1/2006) relativa a “ *migliore rappresentazione grafica*” la planimetria relativa al sub. 3.

Il subalterno 500 identificava una unità immobiliare a destinazione commerciale (C/1) posta al civico 9 di Lungarno Dante Alighieri , piano terra ;

il subalterno 501 identificava una unità immobiliare ad uso di magazzino (C/2) posta al civico 7 di Lungarno Dante Alighieri , piano terra ;

il subalterno 502 identificava una unità immobiliare ad uso di magazzino (C/2) posta erroneamente al civico 12 di Lungarno Dante Alighieri mentre l'accesso avveniva da P.zza Gamucci n° 12, piano terra;

il subalterno 503 identificava una unità immobiliare ad uso di magazzino (C/2)posta al civico 7 di Lungarno Dante Alighieri , piano terra e seminterrato ;

infine il subalterno 3 identificava una unità immobiliare ad uso artigianale (C/3)posta ai civici 13 e 14 di Lungarno Dante Alighieri .

Tutte le unità immobiliari di cui ai sub 500, 501, 502 e 503 risultavano comunicanti fra loro .

A seguito di opere edilizie fu poi aggiornata la situazione catastale con Variazione prot. FI0078102 del 3/3/2008 n. 5706.1/2008 che riporta la situazione attuale

già sopra descritta dalla quale risultano le seguenti variazioni :

fusione e cambio di destinazione d'uso dei sub 500 e 501 che danno origine al sub. 505 , il quale identifica ad oggi un fondo ad uso direzionale (A/10) posto al civico 12 di Lungarno Dante Alighieri , piano terra ;

soppressione del sub 502 e creazione , con cambio di destinazione d'uso , del sub.504 che identifica ad oggi una unità immobiliare ad uso di autorimessa (C/6)

posta erroneamente al civico 12 di Lungarno Dante Alighieri mentre l'accesso avviene da P.zza Gamucci n° 12, piano terra.

All'attualità si rileva che la planimetria relativa al sub. 504 non è conforme allo stato dei luoghi in quanto porzione del garage è stata suddivisa in locali e servizi .

Provenienza

Il fabbricato del quale le unità immobiliari oggetto della stima fanno parte è di antica costruzione e sicuramente antecedente al 1/9/1967 .

I beni pervengono alla Società “ “ :

- quanto al bene contraddistinto dal sub 3 con Atto Compravendita notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano del Rubicone del 9/2/2007 Rep. 128000 Racc. 18287 registrato a.... il 20/02/2007 al n° 1207 con il quale la Sig.ra lo cedeva ai Sigg.ri quali titolari della “ , la quale tramite Atto di mutamento di denominazione sociale Notaio Lazzeroni Cesare del 28/12/2011 Rep. 211357/18461 trascritto il 11/1/2012 al Reg. Part. 926 e Reg.Gen. 1256 e Atto trasformazione società Notaio Lazzeroni Filippo del 28/6/2012 Rep. 17737/4811 trascritto il 6/7/2012 al Reg. Part. 15063 e Reg.Gen. 20634 si trasforma in

successivamente la società ha trasferito gli immobili , mediante conferimento del ramo immobiliare alla . con atto Notaio Filippo Lazzeroni del 27/12/2012 Rep.18087 Racc.5072 registrato a Empoli il 7/1/2013 al n°117

- quanto ai beni contraddistinti dai sub 505 (ex 500), 504 (ex 501) e 503 con Atto Compravendita notaio Giulio Dell' Antico di Pontedera del 16/5/2006 Rep. 134621 Racc. 13213 registrato a Firenze il 18/05/2006 al n° 14044 con il quale la Sig.ra li cedeva ai Sigg.ri quali titolari della “.” snc ; la quale tramite Atto di mutamento di denominazione sociale Notaio Lazzeroni Cesare del 28/12/2011 Rep. 211357/18461 trascritto il 11/1/2012 al Reg. Part. 926 e Reg.Gen. 1256 e Atto trasformazione società Notaio Lazzeroni Filippo del 28/6/2012 Rep. 17737/4811 trascritto il 6/7/2012 al Reg. Part. 15063 e Reg.Gen. 20634 si trasforma in ; successivamente la società ha trasferito gli immobili , mediante conferimento del ramo immobiliare alla . con atto Notaio Filippo Lazzeroni del 27/12/2012 Rep.18087 Racc.5072 registrato a Empoli il 7/1/2013 al n°117

Alla Sig.ra i beni erano pervenuti con atto Notaio Verre Antonio del 29/9/1966 trascritto il 31/10/1966 ai n° 4889/13694 . E' costituito il Condominio denominato “ amministrato dallo

Nei confronti del Condominio risultano a carico della rate non pagate per € 4.759,88 (vedi allegato).

Ispezione ipotecaria

La proprietà risulta ad oggi così costituita :

“

proprietaria per l'intero

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull' unità immobiliare posta in Comune di Empoli (FI) N.C.E.U. Foglio 7 p.lla 42 sub. 3 e a carico di “

Trascrizione a favore del 27/02/2007 Reg.Part. 5675 Reg. Gen. 9663
Pubblico Ufficiale D'Ausilio Alfredo Rep.128000/18287 del 09/02/2007
Atto tra vivi Compravendita

Iscrizione contro del 27/02/2007 Reg.Part. 1827 Reg. Gen. 9664
Pubblico Ufficiale Scardovi Maria Chiara Rep.126545/12549 del 09/02/2007
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscrizione contro del 28/04/2008 Reg.Part. 3392 Reg. Gen. 16875
Pubblico Ufficiale D'Errico Angelo Rep.37023/8645 del 17/04/2008
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Trascrizione del 11/01/2012 Reg.Part. 926 Reg. Gen. 1256
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Cesare Rep.211357/18461 del 28/12/2011
Atto tra vivi Mutamento di denominazione o ragione sociale

Trascrizione del 6/07/2012 Reg.Part. 15063 Reg. Gen. 20634
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Filippo Rep.17737/4811 del 28/6/2012
Atto tra vivi Trasformazione di società

Trascrizione del 7/01/2013 Reg.Part. 483 Reg. Gen. 596
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Filippo Rep.18087/5072 del 27/12/2012
Atto tra vivi Conferimento in società

Iscrizione contro del 29/11/2013 Reg.Part. 5467 Reg. Gen. 31565
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep.10646/2013 del 3/07/2013
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Trascrizione del 2/02/2015 Reg.Part. 2243 Reg. Gen. 3094
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep.16879/2014 del 11/12/2014
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del 27/07/2015 Reg.Part. 19789 Reg. Gen. 26883
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep.3075/2015 del 1/07/2015
Atto giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento

**Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull' unità immobiliare posta in
Comune di Empoli (FI) N.C.E.U. Foglio 7 p.lla 42 sub. 503
e a carico di “**

Trascrizione a favore del 18/05/2006 Reg.Part. 14044 Reg. Gen. 24828
Pubblico Ufficiale Dell'Antico Giulio Rep.134621/13213 del 16/05/2006
Atto tra vivi Compravendita

Iscrizione contro del 18/05/2006 Reg.Part. 5248 Reg. Gen. 24829
Pubblico Ufficiale Dell'Antico Giulio Rep.134622/13214 del 16/05/2006
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscrizione contro del 28/04/2008 Reg.Part. 3392 Reg. Gen. 16875
Pubblico Ufficiale D'Errico Angelo Rep.37023/8645 del 17/04/2008
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Trascrizione del 11/01/2012 Reg.Part. 926 Reg. Gen. 1256
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Cesare Rep.211357/18461 del 28/12/2011
Atto tra vivi Mutamento di denominazione o ragione sociale

Trascrizione del 6/07/2012 Reg.Part. 15063 Reg. Gen. 20634
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Filippo Rep.17737/4811 del 28/6/2012
Atto tra vivi Trasformazione di società

Trascrizione del 7/01/2013 Reg.Part. 483 Reg. Gen. 596
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Filippo Rep.18087/5072 del 27/12/2012
Atto tra vivi Conferimento in società



Iscrizione contro del 29/11/2013 Reg.Part. 5467 Reg. Gen. 31565
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep.10646/2013 del 3/07/2013
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Trascrizione del 4/02/2014 Reg.Part. 2562 Reg. Gen. 3295
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep.15260/2013 del 6/11/2013
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del 2/02/2015 Reg.Part. 2243 Reg. Gen. 3094
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep.16879/2014 del 11/12/2014
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del 27/07/2015 Reg.Part. 19789 Reg. Gen. 26883
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep.3075/2015 del 1/07/2015
Atto giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento

**Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull' unità immobiliare posta in
Comune di Empoli (FI) N.C.E.U. Foglio 7 p.lla 42 sub. 504
e a carico di “**

Iscrizione contro del 28/04/2008 Reg.Part. 3392 Reg. Gen. 16875
Pubblico Ufficiale D'Errico Angelo Rep.37023/8645 del 17/04/2008
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Trascrizione del 11/01/2012 Reg.Part. 926 Reg. Gen. 1256
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Cesare Rep.211357/18461 del 28/12/2011
Atto tra vivi Mutamento di denominazione o ragione sociale

Trascrizione del 6/07/2012 Reg.Part. 15063 Reg. Gen. 20634
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Filippo Rep.17737/4811 del 28/6/2012
Atto tra vivi Trasformazione di società

Trascrizione del 7/01/2013 Reg.Part. 483 Reg. Gen. 596
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Filippo Rep.18087/5072 del 27/12/2012
Atto tra vivi Conferimento in società

Iscrizione contro del 29/11/2013 Reg.Part. 5467 Reg. Gen. 31565
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep.10646/2013 del 3/07/2013
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Trascrizione del 2/02/2015 Reg.Part. 2243 Reg. Gen. 3094
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep.16879/2014 del 11/12/2014
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili



Trascrizione del 27/07/2015 Reg.Part. 19789 Reg. Gen. 26883
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep.3075/2015 del 1/07/2015
Atto giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull' unità immobiliare posta in Comune di Empoli (FI) N.C.E.U. Foglio 7 p.lla 42 sub. 505 e a carico di “

Iscrizione contro del 28/04/2008 Reg.Part. 3392 Reg. Gen. 16875
Pubblico Ufficiale D'Errico Angelo Rep.37023/8645 del 17/04/2008
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Trascrizione del 11/01/2012 Reg.Part. 926 Reg. Gen. 1256
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Cesare Rep.211357/18461 del 28/12/2011
Atto tra vivi Mutamento di denominazione o ragione sociale

Trascrizione del 6/07/2012 Reg.Part. 15063 Reg. Gen. 20634
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Filippo Rep.17737/4811 del 28/6/2012
Atto tra vivi Trasformazione di società

Trascrizione del 7/01/2013 Reg.Part. 483 Reg. Gen. 596
Pubblico Ufficiale Lazzeroni Filippo Rep.18087/5072 del 27/12/2012
Atto tra vivi Conferimento in società

Iscrizione contro del 29/11/2013 Reg.Part. 5467 Reg. Gen. 31565
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep.10646/2013 del 3/07/2013
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Trascrizione del 2/02/2015 Reg.Part. 2243 Reg. Gen. 3094
Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep.16879/2014 del 11/12/2014
Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del 27/07/2015 Reg.Part. 19789 Reg. Gen. 26883
Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Rep.3075/2015 del 1/07/2015
Atto giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Situazione urbanistica

Il fabbricato del quale le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte è di antica costruzione e sicuramente edificato prima del 1/9/1967 .

Quanto all'unità immobiliare di cui al sub 3 non risultano pratiche edilizie né trasformazioni o modifiche .

Quanto alle altre unità immobiliari sub.503,504,505 risultano presentate :

- dalla Sig.ra D.I.A.E. P.G. 48253 del 6/12/2000 P.E. 880 /2000 per frazionamento con cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio e successiva Variante ai sensi art.39 L.R.52/99 P.G. 21642 del 18/6/2003

- dalla Sig.ra D.I.A.E. P.G. 48463 del 21/10/2005 P.E. 760 /2005 per riorganizzazione interna ;
l'inizio lavori veniva presentato dalla “
con P.G. 38499 del 26/7/2006
l'ultimazione lavori veniva presentato dalla “
&. con P.G. 22777 del 16/5/2007 .



Fra i grafici della P.E. 760 /2005 e l'attuale situazione risultano difformità consistenti :



- relativamente al sub. 504 diversa distribuzione interna dell'autorimessa :
sono stati creati locali utilizzati come uffici
- relativamente al sub 505 diversa distribuzione dei locali ad uso ufficio
affacciati sul resede tergale .

Per sanare le difformità riscontrate si potrà procedere :

- relativamente al sub 504 , premesso che le dimensioni dell' autorimessa così come prevista nella P.E. 760/2005 erano quelle richieste in base alla normativa vigente per il cambio di destinazione d'uso attuato , dato che una porzione pari a circa mq 50,00 e pari a mc 225,00 è stata invece suddivisa in locali utilizzati come uffici , si prospettano due possibili soluzioni :
 - a) demolizione dei locali realizzati e ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla P.E.760/2005
 - b) istanza di sanatoria per cambio d'uso della porzione di autorimessa in destinazione direzionale con i seguenti costi :
monetizzazione della superficie sottratta alla autorimessa € 238,00/mq
 $\text{mq } 50,00 \times \text{€ } 238,00 = \text{€ } 11.900,00$
oneri di urbanizzazione primaria e secondaria € 6,28/mc
 $\text{mc } 225 \times \text{€ } 6,28 = 1.413,00$
oltre a spese tecniche .
- relativamente al sub. 505, per la diversa distribuzione interna degli uffici, con un Inizio Attività Libera a lavori eseguiti che comporterà una sanzione di € 1.000,00 oltre a spese tecniche



La conformità urbanistica verrà poi dichiarata anche per ogni singolo lotto .



- **Criteri di stima :**

Quanto alle caratteristiche generali dei fabbricati e peculiari delle singole unità immobiliari , si rimanda ai capitoli e alla descrizione dei singoli lotti , ove sono descritte le loro specifiche condizioni e caratteristiche .

Per la determinazione dei valori di stima il CTU ha utilizzato i seguenti parametri :

- l'epoca di costruzione,
- la posizione in relazione ai centri abitati nei quali sono situate le unità immobiliari, le infrastrutture e i servizi presenti nella zona ;
- le caratteristiche degli immobili , cioè tutte quelle verificabili a vista in base alla esperienza del tecnico estimatore quali condizioni di manutenzione , staticità e struttura costituente , qualità dei materiali costituenti , vetustà , condizioni igieniche , illuminazione ed aerazione dei locali , distribuzione ed accessi degli immobili e delle pertinenze in relazione alle loro possibilità di uso a servizio delle unità immobiliari e della loro conformazione ; condizioni particolari relative a materiali e/o situazioni ambientali che possano influire sul valore o sui costi di manutenzione ;
- i valori contenuti nell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (O.M.I.) del 1° semestre dell' anno 2015 relativo alla provincia di Firenze , che risultano per gli immobili a destinazione artigianale e direzionale nella zona del Comune di Empoli ;
- i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare di primaria esperienza operanti nelle zone interessate ;
- i parametri dimensionali calcolati analiticamente a seguito delle indagini e verifiche effettuate, e l' applicazione dei valori di ragguglio ritenuti adeguati

ai singoli casi , soprattutto in considerazione del grado di finitura delle unità immobiliari e il calcolo finale del valore stimato dell'immobile indicato nella allegata tabella ;

- la persistente congiuntura economica che ha contribuito a una forte flessione dei valori del mercato immobiliare ;

In base a tutti i parametri sopraindicati, i valori ritenuti congrui per la valutazione sono i seguenti :

unità immobiliare ad uso magazzino , piano terra , identificata con il sub. 3
€ 700,00/ mq per la superficie commerciale

unità immobiliare ad uso di autorimessa e altri locali , piano terra, identificata con il sub. 504 posta piano terra e dotata di resede tergale
€ 700,00 /mq per la superficie commerciale

unità immobiliare ad uso direzionale , piano terra , identificata con il sub. 505
€ 1.500,00/ mq per la superficie commerciale

unità immobiliare ad uso magazzino, piano terra/interrato identificata con il sub. 503
€ 600,00/ mq per la superficie commerciale

Formazione dei lotti con valutazione e descrizione

Le unità immobiliari di proprietà della
e oggetto dell'incarico sono le seguenti

- LOTTO 1)** Unità immobiliare ad uso artigianale , posta a piano terra in angolo fra il Lungarno Dante Alighieri e la Piazza Ganucci , facente parte di fabbricato condominiale di antica costruzione in condizioni di manutenzione mediocri ; è costituita da un ampio laboratorio, un locale ad uso ufficio e un bagno .
L'unità immobiliare si presenta con pavimenti , serramenti e impianti molto datati e antiquati .

E' identificata al NCEU del Comune di Empoli nel Foglio di Mappa 7 dalla particella 42 e dal subalterno 3 , categoria C/3, classe 8, consistenza mq 138, superficie catastale mq 148, rendita catastale € 712,71, Lungarno Dante Alighieri 13,14, piano terra .

Confini : , parti

comuni , s.s.a

Vengono trasferite tutte le parti a comune del fabbricato condominiale di cui fa parte e i millesimi generali di proprietà sono pari a 138,79/1000 .

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi .

L'unità immobiliare risulta edificata in data sicuramente antecedente al 1/9/1967.

L'unità immobiliare risulta locata .

Superficie commerciale mq 151,00 valore di stima €/mq 700,00

Valore stimato € 105.700,00

Valore complessivo del lotto € 105.700,00

LOTTO 2) a) Unità immobiliare ad uso di autorimessa posta a piano terra in angolo con accesso dal civico 12 di Piazza Gamucci , facente parte di fabbricato condominiale di antica costruzione in condizioni di manutenzione mediocri ; è costituita da un ampio locale e da un resede esterno sul quale si affacciano due aperture . L'ingresso da P.zza Gamucci è dotato di portone basculante automatico .L' unità immobiliare si presenta con pavimenti , serramenti e impianti in buone condizioni . L'unità immobiliare è comunicante con le altre unità della stessa proprietà identificate con i sub 505 e 503 .

E' identificata al NCEU del Comune di Empoli nel Foglio di Mappa 7 dalla particella 42 e dal subalterno 504 , categoria C/6, classe 1, consistenza mq 77, superficie catastale mq 87, rendita catastale € 159,07, Lungarno Dante Alighieri 12, piano terra .

Confini : , stessa proprietà, parti comuni , P.zza Gamucci , s.s.a

Vengono trasferite tutte le parti a comune del fabbricato condominiale di cui fa parte e i millesimi generali di proprietà sono pari a 36,66/1000 .

La planimetria catastale agli atti risulta non conforme allo stato dei luoghi in quanto , all'interno della zona areata e illuminata dalle finestre che si affacciano sul cortile , sono state realizzate tramezzature a formare due locali attualmente arredati ad ufficio .

L'immobile risulta urbanisticamente non conforme per il motivo sopradescritto .

L'unità immobiliare risulta libera .

Superficie commerciale mq 89,60 arr. a mq 90,00

valore di stima €/mq 700,00

Valore stimato € 63.000,00

b) Unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano terra ai civici 7 e 9 di Lungarno Dante Alighieri , facente parte di fabbricato condominiale di antica costruzione in condizioni di manutenzione mediocri ; è costituita da due ampi vani con accesso diretto dalla strada e da due uffici , disimpegno e servizi di cui uno con antibagno.

L'unità immobiliare si presenta con pavimenti , serramenti e impianti in ottime condizioni e di recente realizzazione ed è ben rifinita con caratteristiche tipiche della destinazione direzionale.

Sono presenti divisioni interne con pareti attrezzate in legno e cristallo , arredi fissi quali armadiature incassate nelle pareti , bancone reception , realizzati su misura e di buona fattura .

L'impianto di riscaldamento è del tipo a serpentina a soffitto e il sistema di raffreddamento è del tipo con elementi “ split” a parete e macchine esterne .

L'unità immobiliare è comunicante con le altre unità della stessa proprietà identificate con i sub 504 e 503 .

E' identificata al NCEU del Comune di Empoli nel Foglio di Mappa 7 dalla particella 42 e dal subalterno 505 , categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani , superficie catastale mq 151, rendita catastale € 2.277,57, Lungarno Dante Alighieri 12, piano terra .

Confini : P.zza Gamucci, stessa proprietà, , parti comuni , s.s.a

Vengono trasferite tutte le parti a comune del fabbricato condominiale di cui fa parte e i millesimi generali di proprietà sono pari a 133,40/1000 .

La planimetria catastale agli atti risulta conforme allo stato dei luoghi anche se , a giudizio del CTU, l'unità immobiliare, dovrebbe essere fusa con l'unità immobiliare identificata con il sub 503 del quale costituisce l'unico accesso.

L'immobile risulta urbanisticamente non conforme in quanto le divisioni interne dei locali ad uso ufficio che affacciano sul cortile interno del sub. 504, sono diverse da quelle previste nell'ultimo atto autorizzativo .

L'unità immobiliare risulta libera .

Superficie commerciale mq 149,00 valore di stima €/mq 1.500,00

Valore stimato € 223.500,00

e) Unità immobiliare ad uso di magazzino , facente parte di fabbricato condominiale di antica costruzione , posta in piccola parte al piano primo e nella quasi totalità al piano seminterrato , con accesso dall'unità immobiliare identificata dal sub. 505 e costituita a piano terra da un bagno , dal pianerottolo e dal vano scale , a piano seminterrato da tre ampi vani comunicanti oltre a piccolo ripostiglio. E' areata da aperture a “bocca di lupo” e si presenta con intonaci , pavimenti del tipo “ industriale “ a resina , serramenti e impianti in buone condizioni .

E' identificata al NCEU del Comune di Empoli nel Foglio di Mappa 7 dalla particella 42 e dal subalterno 503 , categoria C/2, classe 5, consistenza mq 154, superficie catastale mq 181, rendita catastale € 540,83, Lungarno Dante Alighieri 7, piano seminterrato e terra .

Confini : , stessa proprietà, parti comuni , Lungarno Dante Alighieri , s.s.a Vengono trasferite tutte le parti a comune del fabbricato condominiale di cui fa parte e i millesimi generali di proprietà sono pari a 24,01/1000 .

La planimetria catastale agli atti risulta conforme allo stato dei luoghi anche se a giudizio del CTU l'unità immobiliare, non avendo un accesso autonomo dovrebbe essere fusa con l'unità immobiliare identificata con il sub 505 .

L'unità immobiliare risulta edificata in data sicuramente antecedente al 1/9/1967.

L'unità immobiliare risulta libera .

Superficie commerciale mq 93,50 arrotondata a mq 94,00
valore di stima €/mq 600,00

Valore stimato € 56.400,00

Elenco e valutazione beni mobili presenti all'interno del LOTTO 2)

i locali sono arredati con elementi non asportabili realizzati “su misura” appositamente per questi spazi, e che vengono di seguito elencati e valutati :

- bancone reception di forma semicircolare con rivestimento tipo “resina” color argento adibito a piano di lavoro
- struttura adibita a piano di lavoro di forma semicircolare con rivestimento tipo “resina” color argento dotato di cassettiere

- vani contenitori (armadi a muro) realizzati con struttura in cartongesso e ante con rivestimento tipo “resina” color argento
- pareti divisorie in struttura metallica e cristallo serigrafato
- tavolo in legno da riunioni di grandi dimensioni



vengono valutati a corpo in € 8.000,00



Valore complessivo del lotto € 350.900,00

La valutazione complessiva dei lotti 1 e 2 è pari a € 456.600,00

