



NOTA TECNICA

Edificio residenziale sito a Scandicci in via Michelucci n.c. 19/21

§

Oggetto dell'asta

Edificio residenziale sito a Scandicci in via Michelucci n.c. 19/21, composto da tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione, tutti identici per la loro distribuzione interna), piano sottotetto non abitabile ed un piano interrato; l'edificio risulta circondato da un resede a comune, in parte lastricato ed in parte a verde.

L'edificio oggetto d'asta comprende ai piani fuori terra complessivamente n. 15 unità immobiliari di civile abitazione (n. 5 per piano), distribuite intorno ad un ampio atrio centrale sul quale si affaccia il vano scala condominiale, mentre all'interrato sono ricavati altrettanti posti auto, serviti da un corsello interno di distribuzione, ed un pari numero di cantine (un posto auto ed una cantina per ciascun appartamento); il corsello di distribuzione al piano interrato è accessibile sia mediante una rampa carrabile da via Michelucci (al civico n. 21) che dall'interno dell'edificio mediante il vano scala a comune, dotato di ascensore.

Le unità immobiliari comprese nel fabbricato oggetto d'asta risultano classificabili in tre tipologie:

- Tipologia n. 1: appartamento affacciato sul prospetto principale sulla via, composto da cucina/soggiorno dotata di porta finestra e loggia, due camere matrimoniali entrambe dotate di loggia, disimpegno, bagno con finestra e ripostiglio;



- Tipologia n. 2: appartamento affacciato sul prospetto tergale, composto da cucina/soggiorno dotata di porta finestra e loggia sul fronte laterale, due camere matrimoniali delle quali solo una dotata di loggia, disimpegno, bagno con finestra e ripostiglio;
- Tipologia n. 3: appartamento affacciato sul prospetto tergale, in posizione centrale, composto da cucina-soggiorno dotata di porta finestra e loggia, camera matrimoniale con accesso alla loggia, disimpegno e ampio bagno senza finestra.

Ogni piano dell'edificio comprende n. 2 u.i. della tipologia n. 1, n. 2 u.i. della tipologia n. 2 ed un appartamento della tipologia n. 3.

Confini del fabbricato: Via Michelucci [REDACTED] s.s.a. .

Individuazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano rappresentate al N.C.E.U. del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

Riferimenti catastali	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (€)
F. 3 part. 989 sub. 1	A/2	4	4	348,61
F. 3 part. 989 sub. 2	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 3	A/2	4	3	232,41
F. 3 part. 989 sub. 4	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 5	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 6	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 7	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 8	A/2	4	3	232,41
F. 3 part. 989 sub. 9	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 10	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 11	A/2	4	4,5	348,61

F. 3 part. 989 sub. 12	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 13	A/2	4	3	232,41
F. 3 part. 989 sub. 14	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 15	A/2	4	4,5	348,61

I posti auto annessi agli appartamenti risultano invece rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

Riferimenti catastali	Categoria	Classe	Consist. (mq)	Rendita (€)
F. 3 part. 989 sub. 16	C/6	3	13,00	27,53
F. 3 part. 989 sub. 17	C/6	3	21,00	44,47
F. 3 part. 989 sub. 18	C/6	3	16,00	33,88
F. 3 part. 989 sub. 19	C/6	3	15,00	31,76
F. 3 part. 989 sub. 20	C/6	3	13,00	27,53
F. 3 part. 989 sub. 21	C/6	3	13,00	27,53
F. 3 part. 989 sub. 22	C/6	3	13,00	27,53
F. 3 part. 989 sub. 23	C/6	3	15,00	31,76
F. 3 part. 989 sub. 24	C/6	3	16,00	33,88
F. 3 part. 989 sub. 25	C/6	3	16,00	33,88
F. 3 part. 989 sub. 26	C/6	3	15,00	31,76
F. 3 part. 989 sub. 27	C/6	3	15,00	31,76
F. 3 part. 989 sub. 28	C/6	3	16,00	33,88
F. 3 part. 989 sub. 29	C/6	3	21,00	44,47
F. 3 part. 989 sub. 30	C/6	3	13,00	27,53

Le cantine annesse agli appartamenti risultano invece rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

Riferimenti catastali	Categoria	Classe	Consist. (mq)	Rendita (€)
F. 3 part. 989 sub. 31	C/2	4	4,00	6,20
F. 3 part. 989 sub. 32	C/2	4	6,00	9,30
F. 3 part. 989 sub. 33	C/2	4	5,00	7,75
F. 3 part. 989 sub. 34	C/2	4	4,00	6,20
F. 3 part. 989 sub. 35	C/2	4	4,00	6,20
F. 3 part. 989 sub. 36	C/2	4	4,00	6,20
F. 3 part. 989 sub. 37	C/2	4	4,00	6,20
F. 3 part. 989 sub. 38	C/2	4	4,00	6,20
F. 3 part. 989 sub. 39	C/2	4	5,00	7,75
F. 3 part. 989 sub. 40	C/2	4	5,00	7,75
F. 3 part. 989 sub. 41	C/2	4	4,00	6,20
F. 3 part. 989 sub. 42	C/2	4	5,00	7,75
F. 3 part. 989 sub. 43	C/2	4	5,00	7,75
F. 3 part. 989 sub. 44	C/2	4	6,00	9,30
F. 3 part. 989 sub. 45	C/2	4	4,00	6,20

I beni comuni non censibili sono individuati nel Foglio 3 particella 989 subalterni dal n. 46 al n. 52.

Le rappresentazioni catastali delle varie unità immobiliari, prodotte in Allegato 1 alla presente nota insieme agli elaborati planimetrici, risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di due lievi imprecisioni rilevate nella planimetria del sub. 5 (presente anche nell'elaborato planimetrico), ovvero dell'appartamento al piano terreno alla destra di chi guarda dalla via; in tale planimetria viene indicata un'unica loggia annessa all'appartamento per

tutta la porzione del prospetto laterale mentre nella realtà all'unità immobiliare sono annesse due logge separate, e la loggia presente sul prospetto frontale risulta di dimensioni inferiori rispetto alla realtà; per correggere le suddette imprecisioni occorrerà presentare una nuova planimetria catastale ed un nuovo elaborato planimetrico.

Provenienza

Il fabbricato oggetto d'asta è stato realizzato dal [REDACTED] a seguito della Convenzione stipulata in data 2.03.2006 dal Segretario Generale del Comune di Scandicci (reper. n. 13017 - fasc. 882) tra il medesimo Comune ed il [REDACTED]

Situazione edilizia ed urbanistica

Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in forza dei titoli elencati di seguito:

- permesso di costruire n. 37 del 30.03.2006 per la costruzione del fabbricato (comprendente anche altri edifici), rilasciato dal Comune di Scandicci;
- permesso di costruire n. 30 del 16.09.2010 per “*completamento di edificio residenziale – Lotto 4/6 posto in G. Michelucci 19*”;
- variante finale n. prot. 18883 del 24.04.2014;
- certificato di abitabilità n. prot. 27384 del 18.06.2014.

Sia il fabbricato che le singole unità immobiliari risultano conformi al progetto di variante finale sopra indicato.

Vincoli

Il fabbricato risulta sottoposto ad un vincolo di locazione permanente secondo quanto riportato nell'Atto Integrativo stipulato in data 9.11.2007 dal Notaio [REDACTED] (rep. n. 61.424 - racc. n. 10.489).

Valore di stima

Il valore di stima dell'intero fabbricato, inteso nelle sue condizioni attuali e nello specifico regime vincolistico esplicito, risulta pari ad € 1.080.000,00.

Firenze, 23 novembre 2017

[Handwritten signature]



Allegati

1. Visura catastale

