



TRIBUNALE DI FIRENZE

All'Ill.mo Giudice Delegato al Fallimento n. 189/2011

della

GIUDICE DELEGATO: Dott. Cosmo Crolla

CURATORE: Dott.ssa Silvia Cecconi

PREMESSA

A seguito dell'incarico di Ufficio ricevuto con provvedimento del 28 maggio 2012 dalla Dott.ssa Isabella Mariani, Giudice Delegato al Fallimento n. 189/2011 della in Liquidazione, ora sostituito dal Dott.

Cosmo Crolla, il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, aveva dato inizio alle operazioni peritali accertando l'esistenza di beni immobili di limitata rilevanza ed aree da cedere ad uso pubblico. Dovendosi procedere alla alienazione di detti beni le operazioni peritali sono state riprese e si espone pertanto la seguente relazione di stima.

RELAZIONE

Oggetto della presente relazione sono;

1. posto auto scoperto posto nel Comune di Signa, Frazione Lecore, Via Don Marco Lastri;
2. posto auto scoperto posto nel Comune di Signa, Frazione Lecore, Via Don Marco Lastri;
3. posto auto scoperto posto nel Comune di Signa, Frazione Lecore, Via Don Marco Lastri;



4. posto auto scoperto posto nel Comune di Signa, Frazione Lecore, Via

Don Marco Lastri;

5. aree di terreno destinate a verde pubblico, viabilità pubblica e parcheg-

gio pubblico poste nel Comune di Signa, Frazione Lecore, in fregio alla

Via Ruggero Bardazzi e alla Via Don Marco Lastri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTI 1, 2, 3, 4

N. 4 POSTI AUTO SCOPERTI POSTI NEL COMUNE DI SIGNA,

FRAZIONE LECORE, VIA DON MARCO LASTRI

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

La piena proprietà del terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare è pervenuto per acquisto fattone dalla Immobiliare

S.r.l. con atto rogato dal Notaio Andrea Lops in data 30.7.2002 rep. 278155 racc. 14667, trascritto a Firenze 7.8.2002 al part. 19421.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa i beni, correttamente intestati, sono così identificati:

LOTTO 1

- **foglio 2 mappale 806 sub. 52**, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 14, rendita € 26,75#.

LOTTO 2

- **foglio 2 mappale 806 sub. 53**, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 14, rendita € 26,75#.

LOTTO 3

- **foglio 2 mappale 806 sub. 54**, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 14, rendita € 26,75#.

LOTTO 4

- **foglio 2 mappale 806 sub. 55**, categoria C/6 di classe 1^a, consistenza mq. 14, rendita € 26,75#.

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.



CORTE COMUNE E SPAZI DI MANOVRA

- foglio 2 mappale 806 sub. 42, Bene Comune Non Censibile;
- foglio 2 mappale 806 sub. 60, Bene Comune Non Censibile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto ai margini della frazione Lecore, in zona pianeggiante e prevalentemente rurale seppur limitrofa a centri abitati quali il capoluogo Signa (km 4,5 circa) e Poggio a Caiano (km 3,5 circa). Nella vicina frazione di Lecore sono presenti alcune attività commerciali, chiese e attività di ristorazione, mentre nelle predette località sono presenti tutti i servizi principali quali scuole, uffici pubblici, ferrovia, impianti sportivi.

Nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare è presente un'area a verde ed un parcheggio pubblici.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di quattro posti auto scoperti situati nel Comune di Signa in Via Don Marco Lastrì, all'interno di un complesso residenziale comprendente tre distinti fabbricati elevati a due piani fuori terra per complessivi trentacinque appartamenti, con corte comune accessibile dalla pubblica via attraverso una sbarra automatizzata. Il piazzale comune, così come gli stessi posti auto, presentano superficie pavimentata con asfalto.

LOTTO 1

Piena proprietà di posto auto scoperto situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastrì, il quarto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimi-



tato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

LOTTO 2

Piena proprietà di posto auto scoperto situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastrì, il quinto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

LOTTO 3

Piena proprietà di posto auto scoperto situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastrì, il sesto per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

LOTTO 4

Piena proprietà di posto auto scoperto situato nel Comune di Signa, frazione Lecore, Via Don Marco Lastrì, il settimo per chi accedendo dalla pubblica via costeggi l'estremo lato destro del parcheggio privato, avente forma trapezoidale ed una superficie di mq. 13 circa, semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale. Sono comprese le spettanti quote di proprietà sulle parti comuni di corte e spazi di manovra.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari



liari di Firenze con i repertori aggiornati alla data del 21.4.2017 sui beni gravano, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE CONVENZIONE EDILIZIA DEL 12.7.1999 PART. 14639** a favore del Comune di

- **TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO DEL 27.10.2000 PART. 23640** a favore del Comune di Sig

b.;

- **TRASCRIZIONE ATTO INTEGRATIVO A CONVENZIONE EDILIZIA DEL 17.1.2002 PART. 1304** a favore del Comune d

lvenzione di cui alla trascrizione del

12.7.1999 part. 14639;

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 7.8.2002 PART. 19421** a favore dell

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 7.8.2002 PART. 7360** a favore della ICCREA S.p.A. contro r sicurezza della complessiva somma di € 2.800.000,00;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 5.1.2009 PART. 26** a favore della Agenzia delle Entrate – Ufficio sicurezza della complessiva somma di € 498.931,00;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 12.5.2010 PART. 3564** a favore della Equitalia Cerit S.p.A. contro per sicurezza della complessiva somma di € 673.575,98;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 22.3.2011 PART. 1829** a favore del C.I.T.I.S. Consorzio Installatori Termo Idraulici Senesi SCARL contro la ella complessiva somma di €



12.000,00;

• **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL**

11.1.2012 PART. 919 a favore della Massa dei Creditori della

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Signa è emerso che il complesso immobiliare è compreso nel piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 3 febbraio 1997, per il quale è stata stipulata la convenzione edilizia di cui all'atto rogato dal Notaio Andrea Lops in data 16.6.1999 rep. 230644 racc. 10741 trascritto a Firenze il 12.7.1999 part. 14639 e successivo atto integrativo alla predetta convenzione sempre a rogito del Notaio Andrea Lops in data 19.12.2001 rep. 268147 racc. 13801, trascritto a Firenze il 17.1.2002 part. 1304.

Relativamente alle opere di urbanizzazione è stata rilasciata dal Comune di Signa la concessione edilizia n. 1716 del 12.10.2000 e concessione edilizia n. 11 del 15.3.2004 in rinnovo ed ultimazione (pratica n. 2980/1999).

Il complesso immobiliare è stato invece costruito in forza delle concessioni edilizie n. 9 e 10 del 19.2.2002 e conseguenti varianti finali di cui ai prot. 1444 e 1445 del 22.1.2004.

STIMA DEL BENE

VALORE DI MERCATO

Per la stima dei beni in oggetto, non essendo presente un mercato attivo specifico per i posti auto scoperti, si procederà applicando un coeffi-



ciente mercantile al prezzo medio a metro quadrato degli appartamenti in zona rilevato mediante l'analisi degli annunci immobiliari di vendita.

In base all'esame dei vari annunci immobiliari, sono stati individuati tre abitazioni da potersi comparare ai beni facenti parte del complesso immobiliare di cui i posti auto fanno parte. Gli annunci fanno riferimento ad immobili in buono stato per cui, vista l'epoca di recente costruzione del complesso immobiliare in esame, si ritiene di dover ragguagliare lo stato di manutenzione dei comparabili all'ottimo stato incrementandolo di €/mq.

200. Trattandosi inoltre di annunci immobiliari, e non quindi di vendite già avvenute, il prezzo medio come sopra determinato dovrà essere abbattuto del 10% in considerazione della differenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di vendita che normalmente si forma dopo le consuete trattative tra le parti. Avremo pertanto un prezzo medio a metro quadrato per appartamenti in ottimo stato così determinato:

Annuncio A:

- Prezzo richiesto € 190.000,00 – Superficie mq. 100 – Stato manutenzione Buono = Prezzo unitario €/mq. 1.900,00

Annuncio B:

- Prezzo richiesto € 345.000,00 – Superficie mq. 200 – Stato manutenzione Buono = Prezzo unitario €/mq. 1.725,00

Annuncio C:

- Prezzo richiesto € 298.000,00 – Superficie mq. 170 – Stato manutenzione Buono = Prezzo unitario €/mq. 1.752,00

Ne consegue un prezzo medio unitario per immobili in ottimo stato pari a:



$$((1.900,00+1.725,00+1.752,00)/3+200,00) \times 0,90 = \text{€/mq. } 1.793,00$$

ed in cifra tonda €/mq. 1.800,00

Il prezzo a metro quadro del posto auto deriverà quindi dall'applicazione di un coefficiente mercantile al prezzo medio a metro quadro delle abitazioni come sopra determinato. Nel nostro caso il coefficiente mercantile adottato, in considerazione della più che sufficiente presenza di parcheggi pubblici antistanti il complesso immobiliare e della già presente dotazione di posti auto privati di pertinenza dei vari appartamenti che lo compongono, corrisponderà al 15% del valore delle abitazioni. Avremo pertanto un valore unitario dei posti auto pari a:

$$\text{€/mq. } 1.800,00 \times 0,15 = \text{€/mq. } 270,00$$

e quindi il seguente valore di mercato dei posti auto scoperti oggetto di stima:

LOTTO 1

• mq. 13 ad €/mq. 270,00 = € 3.510,00

ed in cifra tonda € 3.500,00

(diconsi euro tremilacinquecento/00).

LOTTO 2

• mq. 13 ad €/mq. 270,00 = € 3.510,00

ed in cifra tonda € 3.500,00

(diconsi euro tremilacinquecento/00).

LOTTO 3

• mq. 13 ad €/mq. 270,00 = € 3.510,00

ed in cifra tonda € 3.500,00

(diconsi euro tremilacinquecento/00).



LOTTO 4

• mq. 13 ad €/mq. 270,00 = € 3.510,00

ed in cifra tonda € 3.500,00

(diconsi euro tremilacinquecento/00).

VALORE A BASE D'ASTA

Si procederà di seguito anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"² che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta..."³.

Ed infatti "...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"⁴.

¹ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unione Camere, varie Università e vari altri Istituti

² CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

³ I. Micheli in "Corso di Estimo" Ed. Calderini pag. 142

⁴ G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in "Estimo" ed. Edagricole



E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, **può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.**

Il prezzo base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "...l'ammontare stimato per il quale

⁵ International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)



un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”⁶

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁷.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”⁸ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁹ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata*¹⁰ che non viene definita espressamente ma indicata come

⁶ IVS 2007 – S.1 punto 3.1

⁷ CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

⁸ Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

⁹ IVS 2007 – S.2

¹⁰ Gli altri sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.



“...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.

Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) quale “...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.”¹¹.

Quest’ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹².

In considerazione di quanto sopra esposto, e sulla base dell’allegata tabella di calcolo del deprezzamento del valore di mercato, il sottoscritto ha determinato l’abbattimento del valore di mercato in una percentuale del 11,38%. Pertanto avremo:

VALORE A BASE D’ASTA

LOTTO 1

€ 3.500,00 x (1-0,1138) = € 3.101,57#

ed in cifra tonda € 3.000,00#

(diconsi Euro tremila/00).

LOTTO 2

¹¹ CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

¹² Appendice 1 – Punto A.1.5.1.



Geom. Gianluca Catarzi

Via Antonio Gramsci, 47 - 56043 Lorenzana - Tel/Fax 050662790 - 335/6142552

€ 3.500,00 x (1-0,1138) = € 3.101,57#

ed in cifra tonda € 3.000,00#

(diconsi Euro tremila/00).

LOTTO 3

€ 3.500,00 x (1-0,1138) = € 3.101,57#

ed in cifra tonda € 3.000,00#

(diconsi Euro tremila/00).

LOTTO 4

€ 3.500,00 x (1-0,1138) = € 3.101,57#

ed in cifra tonda € 3.000,00#

(diconsi Euro tremila/00).

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5

AREE DI TERRENO DESTINATE A VERDE PUBBLICO, VIABILITÀ PUBBLICA

E PARCHEGGIO PUBBLICO POSTE NEL COMUNE DI SIGNA, FRAZ. LECORE,

IN FREGIO ALLA VIA RUGGERO BARDAZZI E ALLA VIA DON MARCO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

La piena proprietà del terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare è pervenuto per acquisto fattone dall

S.r.l. con atto rogato dal Notaio Andrea Lops in data 30.7.2002 rep. 278155

racc. 14667, trascritto a Firenze 7.8.2002 al part. 19421.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Signa i beni, correttamente intestati, sono così identificati:

AREA A VERDE PUBBLICO

- **foglio 2 mappale 804**, seminativo arborato di classe 5^a, superficie 00.18.98, reddito dominicale € 1,73, reddito agrario € 1,86#.

AREA A STRADA PUBBLICA

- **foglio 2 mappale 803**, seminativo arborato di classe 5^a, superficie 00.02.79, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,27#.

AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO

- **foglio 2 mappale 802**, seminativo arborato di classe 5^a, superficie 00.09.13, reddito dominicale € 0,83, reddito agrario € 0,90#.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa i beni, correttamente intestati, sono così identificati:

PORZIONE DI MARCIAPIEDE PUBBLICO

- **foglio 2 mappale 806 sub. 26**, area urbana di mq. 27.



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di terreni per complessivi mq. 3.117 posti nel Comune di Signa, frazione Lecore, in fregio alla Via Ruggero Bardazzi, destinati a verde pubblico, viabilità pubblica e parcheggio pubblico come disposto dalla convenzione edilizia di cui all'atto rogato dal Notaio Andrea Lops in data 16.6.1999 rep. 230644 racc. 10741 trascritto a Firenze il 12.7.1999 part. 14639, e sui quali sono già state realizzate le opere di urbanizzazione previste.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze con i repertori aggiornati alla data del 21.4.2017 sui beni gravano, nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE CONVENZIONE EDILIZIA DEL 12.7.1999 PART. 14639** a favore del Comune di Signa contro la Immobilia
- **TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO DEL 27.10.2000 PART. 23640** a favore del Comune di Signa contro la Immo-
- **TRASCRIZIONE ATTO INTEGRATIVO A CONVENZIONE EDILIZIA DEL 17.1.2002 PART. 1304** a favore del Comune di Signa contro la Immo-
Integra la convenzione di cui alla trascrizione del 12.7.1999 part. 14639;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 7.8.2002 PART. 19421** a favore d
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 7.8.2002 PART. 7360** a favore
rezza della com-



plessiva somma di € 2.800.000,00;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 5.1.2009 PART. 26** a favore del-

la Agenzia delle Entrate - Ufficio di Prato contro ler

sicurezza della complessiva somma di € 498.931,00;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA LEGALE DEL 12.5.2010 PART. 3564** a favore del-

la Equitalia Cerit S.p.A. controrezza della

complessiva somma di € 673.575,98;

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 22.3.2011 PART. 1829** a favore

del C.I.T.I.S. Consorzio Installatori Termo Idraulici Senesi SCARL con-

tro., per sicurezza della complessiva somma di €

12.000,00;

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL**

11.1.2012 PART. 919 a favore della Massa dei Creditori della

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di

Signa è emerso che il complesso immobiliare è compreso nel piano partico-

lareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comuna-

le n. 12 del 3 febbraio 1997, per il quale è stata stipulata la convenzione edi-

lizia di cui all'atto rogato dal Notaio Andrea Lops in data 16.6.1999 rep.

230644 racc. 10741 trascritto a Firenze il 12.7.1999 part. 14639 e successi-

vo atto integrativo alla predetta convenzione sempre a rogito del Notaio An-

drea Lops in data 19.12.2001 rep. 268147 racc. 13801, trascritto a Firenze il

17.1.2002 part. 1304.

Relativamente alle opere di urbanizzazione è stata rilasciata dal Co-



mune di Signa la concessione edilizia n. 1716 del 12.10.2000 e concessione edilizia n. 11 del 15.3.2004 in rinnovo ed ultimazione (pratica n. 2980/1999).

STIMA DEL BENE

Non si procede alla stima dei beni in quanto trattasi di aree da cedere gratuitamente al Comune di Signa in forza di convenzione edilizia e quindi non suscettibili di vendita.

La relazione sul presente lotto è stata redatta ai soli fini di descrivere le aree da cedere indicandone la corretta identificazione catastale ed i relativi gravami ipotecari.

Lorenzana, 26 aprile 2017

il C.T.U.

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- documentazione fotografica;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- annunci economici beni comparabili;
- tabella calcolo prezzo base d'asta;
- documentazione edilizia.