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

Proprietà immobiliari :

CONCORDATO PREVENTIVO [redacted]

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 cui all'incarico , 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 .

OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono i seguenti :

3) Provincia di Lucca , Comune di Gallicano , Loc. La Rena , Via G.Bartolini ,

A) edificio commerciale/direzionale costituito da
n° 2 unità immobiliari ad uso commerciale ,
n° 4 unità immobiliari ad uso ufficio ,
n° 13 posti auto coperti ,
n° 1 unità immobiliare ad uso di deposito ,

B) n° 4 capannoni a destinazione artigianale

piena proprietà della [redacted]

Di seguito verranno descritti , ognuno nell'apposito capitolo , i beni con le specifiche caratteristiche che il CTU ritiene dover evidenziare ai fini della stima .
I criteri di stima comuni ai beni verranno esposti nel capitolo finale e seguiti dai valori applicati in ogni singolo caso con la relativa stima .
Nella Tabella allegata vengono indicate le superfici e le operazioni eseguite .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) **EDIFICIO AD USO COMMERCIALE , DIREZIONALE, SITUATO IN VIA G.BARTOLINI , LOC. LA RENA , GALLICANO (LU)**

Individuazione e descrizione del bene oggetto di stima :

Il fabbricato si trova in prossimità dell' importante arteria sovracomunale Strada Provinciale n° 20 Lodovica, cioè la direttrice che proviene da Lucca e attraversa la Garfagnana collegandone tutti i centri più importanti , e in prossimità del nuovo ponte sul Fiume Serchio .
Fa parte di un comparto denominato " La Rena 2" che comprende due corpi di fabbrica, ambedue con accesso dalla Via G. Bartolini, identificati come
EDIFICIO "A" (commerciale/direzionale)
EDIFICI "B" (artigianale) .
Pur essendo Gallicano un piccolo centro , la posizione di questi edifici, in rapporto alla viabilità di fondovalle è ottima e le vie di accesso sono ampie e possono consentire il passaggio anche di mezzi di notevoli dimensioni .
Si trova comunque anche a poca distanza dal centro del Comune .
L'edificio , di recentissima costruzione, ha forma quadrata con copertura piana, ha struttura in c.a. in opera e rivestimento esterno in "alucobond",infissi in alluminio verniciato con vetri termici. Gli ingressi dei fondi commerciali a piano terra sono protetti da pensiline aggettanti in "alucobond" .
L'edificio" A", a due piani fuori terra e un piano seminterrato , è circondato da un'ampia area pavimentata in autobloccanti , recintata con muretto .
Sul lato sinistro dell'edificio l'area di pertinenza è al livello del terreno, mentre sul lato destro un corridoio conduce all'ingresso degli uffici.
Una rampa carrabile conduce al livello seminterrato, che comprende il piano del fabbricato con i posti auto coperti e un consistente spazio per manovra e parcheggi .
Il piano terra dell'edificio, ad esclusione del vano scale che conduce al piano primo , è completamente destinato ad uso commerciale ed è suddiviso in due unità immobiliari, ognuna delle quali è dotata di più accessi sui tre lati .
I fondi commerciali sono dotati di doppi servizi , uno dei quali a norma di L.13/89, con antibagno . I pavimenti e i rivestimenti dei servizi sono in ceramica , ad altezza m 1,80, le porte interne sono in legno laccato bianco; la pavimentazione dei fondi è in gres porcellanato mancante di battiscopa . I locali sono dotati di controsoffitto a pannelli in cartongesso ; le altezze interne sono di m 3,00 al controsoffitto e di m 3,46 al solaio .
I fondi sono dotati di impianto di riscaldamento singolo a pompa di calore a gas metano con elementi "fancoil" . L'impianto elettrico risulta completato ma mancano le plafoniere a incasso nel controsoffitto .
Il piano primo, al quale si accede da un ingresso laterale dotato di scala e ascensore, è costituito da 4 unità immobiliari a destinazione direzionale , delle quali tre dotate di doppi servizi (uno a norma handicap) e la più piccola di un solo servizio igienico con antibagno . I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico ad altezza m 2,00 e dotati di controsoffitto in pannelli di cartongesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alle unità immobiliari si accede dal corridoio a comune tramite portoncini blindati in legno laccato ; anche le porte interne sono in legno laccato bianco e gli infissi esterni in alluminio verniciato .
Gli uffici sono dotati di impianto elettrico, video-citofonico, antincendio e di riscaldamento singolo a pompa di calore a gas metano con elementi "fancoil" ; inoltre sono installati split per il raffrescamento . I pavimenti sono in gres porcellanato sprovvisti di battiscopa .
Il piano seminterrato ,al quale si accede dalla rampa laterale, è costituito da un unico ampio vano , scandito dalla pilastratura in c.a e destinato ad autorimessa , con 12 posti auto più uno a norma handicap. Il locale è aperto, privo di infisso .
Al piano seminterrato si trova anche un locale ad uso di deposito .

Le condizioni generali dell'edificio sono buone, ma , dato il non utilizzo , si rilevano :
- alcune tracce di umidità derivanti da infiltrazioni ,
- le cattive condizioni della pavimentazione esterna sul lato destro e sul retro ,
- alcune infiltrazioni puntuali dai controsoffitti.

Alla data del sopralluogo tutti i locali risultavano liberi .

Ai fini della stima vengono indicate nell'allegata tabella con le relative superfici
- le unità immobiliari ad uso commerciale
- le unità immobiliari ad uso direzionale comprensive delle parti comuni
- il numero dei posti auto comprensive delle parti a comune
- l'unità immobiliare ad uso di deposito

Identificazione catastale
Le unità immobiliari oggetto della stima risultano accatastate e identificate al N.C.E.U. del Comune di Gallicano , nel foglio di mappa 9 dalla particella 13502 subalterni da 1 a 24 come di seguito precisato in base al DOCFA presentato in data 3/2/2015 Prot.LU0007748 :

1) unità immobiliare locale deposito , piano seminterrato
F.9 , part. 13502 sub 1 cat C/2 , classe 6, consistenza 16,
sup. cat .mq 20 , rendita € 24,79 ;

2) unità immobiliare posto auto coperto , piano seminterrato
F.9 , part. 13502 sub 2, cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . Cat. Mq 13 , rendita € 22,83

3) unità immobiliare posto auto coperto , piano seminterrato
F.9 , part. 13502 sub 3 , cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . cat. Mq 13 , rendita € 22,83

4) unità immobiliare posto auto coperto , piano seminterrato
F.9 , part. 13502 sub 4,cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . cat. Mq 13 , rendita € 22,83

5) unità immobiliare posto auto coperto piano seminterrato,
F. 9 part. 13502 sub 5 ,cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . cat. Mq 13 , rendita € 22,83

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) unità immobiliare posto auto coperto piano seminterrato ,
F. 9 part. 13502 sub 6 ,cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . cat. Mq 13 , rendita € 22,83

7) unità immobiliare posto auto coperto piano seminterrato
F.9 part.13502 sub 7, cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . Cat. Mq 13 , rendita € 22,83

8) unità immobiliare posto auto coperto ,piano seminterrato ,
F.9 part. 13502 ,sub 8 ,cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . Cat. Mq 13 , rendita € 22,83

9) unità immobiliare posto auto coperto piano seminterrato ,
F.9 part. 13502 , sub 9,cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . Cat. Mq 13 , rendita € 22,83

10) unità immobiliare posto auto coperto piano seminterrato ,
F.9 part. 13502 ,sub 10,cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . Cat. Mq 13 , rendita € 22,83

11) unità immobiliare posto auto coperto piano seminterrato ,
F.9 part. 13502 ,sub 11,cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . Cat. Mq 13 , rendita € 22,83

12) unità immobiliare posto auto coperto piano seminterrato ,
F.9 part. 13502 ,sub 12,cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . Cat. Mq 13 , rendita € 22,83

13) unità immobiliare posto auto coperto piano seminterrato ,
F.9 part. 13502 ,sub 13,cat C/6 , classe 2, consistenza 13,
sup . Cat. Mq 13 , rendita € 22,83

14) unità immobiliare posto auto coperto piano seminterrato ,
F.9 part. 13502 ,sub 14,cat C/6, classe 2, consistenza 16,
sup.cat. mq 16, rendita € 28,10

15) unità immobiliare ad uso commerciale piano terra e resede ,
F.9 , part. 13502 sub 15, cat C/1, classe 5, consistenza 204,
sup.cat.mq 233, rendita € 2.950,00

16) unità immobiliare ad uso commerciale piano terra e resede ,
F.9 , part. 13502 sub 16, cat. C/1, classe 5 , consistenza 172,
sup.cat.mq197, rendita € 2.427,86

17) unità immobiliare ad uso direzionale ,
piano primo , F. 9 part. 13502 sub 17, cat. A/10, classe 2,
consistenza vani 2,5 , sup. cat. mq 63 rendita € 441,57

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18) unità immobiliare ad uso direzionale ,
piano primo , F. 9 part. 13502 sub 18 , cat. A/10, classe 2,
consistenza vani 4 , sup. cat. Mq 106 rendita € 706,51

19) unità immobiliare ad uso direzionale ,
piano primo , F. 9 part. 13502 sub 19 cat. A/10, classe 2,
consistenza vani 3, sup. cat. mq 89 rendita € 618,20

20) unità immobiliare ad uso direzionale ,
piano primo , F. 9 part. 13502 sub 20,cat. A/10, classe 2,
consistenza vani 4 , sup. cat. Mq 114 rendita € 706,51

21) BCNC ad uso di spazio di manovra ed aree di passaggio comuni
al sub da 2 a 14, piano seminterrato , F. 9 part. 13502 sub 21

22) BCNC ad uso di resede comune ai sub da 17 a 20 , piano seminterrato,
F. 9 part. 13502 sub 22

23) BCNC ad uso di spazio di manovra, rampe, verde, alloggio contatori,
piazzale e camminamenti a comune di tutti i subalterni,
F. 9 part. 13502 sub 23

24) BCNC ad uso di spazio di vano scala, sottoscale ,disimpegno e coperture
comuni ai subalterni da 15 a 20 , F. 9 part. 13502 sub 24

Situazione urbanistica

L'immobile risulta edificato con :

- Permesso di costruire N° 13 /2004 rilasciato dal Comune di Gallicano il 28/4/2004 con Prot. N° 12440 / 2661 (PE 2351)
- Atto unico N° 14/2004 rilasciato dal Comune di Gallicano il 28/4/2004
- Variante in c.o. 17/2008 rilasciata dal Comune di Gallicano il 16/12/2008 (PE 2559)
- Variante finale ai sensi art. 83 c.12 L.R.1/2005 con dichiarazione di fine lavori P.G. 4066 del 26/4/2010

I beni risultano conformi agli atti abilitativi sopra indicati .
Si precisa che mancano

- l'attestazione dell'agibilità dell'edificio ,
- la pratica presso i VV.FF per il locale ad uso di parcheggio al piano seminterrato
- il collaudo dell'ascensore che non è in funzione
- le dichiarazioni di conformità degli impianti .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B) EDIFICI AD USO ARTIGIANALE , SITUATI IN VIA G.BARTOLINI , LOC. LA RENA , GALLICANO (LU)

Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima :

I fabbricati si trovano in prossimità dell' importante arteria sovracomunale Strada Provinciale n° 20 Lodovica, cioè la direttrice che proviene da Lucca e attraversa la Garfagnana collegandone tutti i centri più importanti e in prossimità del nuovo ponte sul Fiume Serchio .
Fa parte di un comparto denominato " La Rena 2" che comprende due corpi di fabbrica, ambedue con accesso dalla Via G. Bartolini identificati come "A" (commerciale/direzionale)
"B" (artigianale) .
Pur essendo Gallicano un piccolo centro , la posizione di questi edifici, in rapporto alla viabilità di fondovalle è ottima e le vie di accesso sono ampie e possono consentire il passaggio anche di mezzi di notevoli dimensioni .
Si trova comunque anche a poca distanza dal centro del Comune .
Gli edifici , di recentissima costruzione, sono realizzati con struttura in c.a. Prefabbricato, copertura a travi rovesce intervallate da lucernari, tamponamenti in muratura , infissi e portoni di grandi dimensioni , in alluminio verniciato, pavimentazione di tipo industriale .L'altezza interna è m 6,50 .
Le facciate sono di grande impatto e presentano una interessante architettura, anche grazie alla bicromia, con cornici di sommità e lesene in parete .
All'attualità l'interno è al grezzo e sono da completare :

- le pareti divisorie fra le unità immobiliari,
- i servizi igienici e i locali ad uso ufficio al piano terra ; in corrispondenza di tutta la zona servizi a piano terra sono stati realizzati solo gli impianti e manca il solaio, il sottofondo e la pavimentazione
- le scale di collegamento ai soppalchi del piano primo . Sul solaio dei soppalchi manca il getto integrativo e la pavimentazione .

Sono inoltre da realizzare le delimitazioni di separazione fra le unità immobiliari nel piazzale esterno

I primi fabbricati provenendo da via Bartolini , sono dotati di area di pertinenza frontale e tergale con posti auto pavimentate in autobloccanti , mentre l'ultimo edificio è libero su tre lati ed ha un' area di pertinenza su tre lati di maggiori dimensioni .
Alla data del sopralluogo risultavano liberi .

Ai fini della stima vengono indicate nell'allegata tabella le unità immobiliari ad uso artigianale con le relative superfici .

Identificazione catastale

Le 4 unità immobiliari ad uso artigianale sono catastalmente individuate al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel foglio di mappa 9 dalle particelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 13493 , Cat. F3 in corso di costruzione , piano terra e primo
- 13494 Cat. F3 in corso di costruzione , piano terra e primo
- 13495 Cat. F3 in corso di costruzione , piano terra e primo
- 13496 Cat. F3 in corso di costruzione , piano terra e primo

Situazione urbanistica

L'immobile risulta edificato con :

- Permesso di costruire N° 14 /2004 rilasciato dal Comune di Gallicano il 29/4/2004 con Prot. N° 12441 / 2660 (PE 2352)
- Atto unico rilasciato dal Comune di Gallicano il 29/4/2004
- Permesso di costruire N° 9/2009 rilasciato dal Comune di Gallicano il 25/6/2009 con Prot. N° 4632/2009 (PE 2574) Variante in c.o .
- Proroga di mesi 6 concessa dal Comune di Gallicano a seguito di domanda Prot. N° 10379 del 26/10/2009
- Variante finale ai sensi art. 83 c.12 L.R.1/2005 con dichiarazione di fine lavori P.G. 3025 del 23/3/2010

Il collaudo strutturale esistente è parziale in quanto , in ognuno degli edifici non sono stati realizzati i solai dei soppalchi .

I beni risultano conformi agli atti abilitativi sopra indicati fatta eccezione per le necessarie opere di completamento .

Stima :

Quanto alle caratteristiche generali dei fabbricati e peculiari delle singole unità immobiliari si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le 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 2013 relativo alla provincia interessata, che risultano per gli immobili a destinazione commerciale/terziario e artigianale nella zona del Comune di Gallicano ;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 ritenuti adeguati ai singoli casi con il calcolo finale del valore stimato dell'immobile contenuti nella allegata tabella ;

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

- in particolare il CTU ha ritenuto di valutare in generale il valore riferito al mq , applicato alla superficie commerciale calcolata come indicato nell'apposita tabella allegata ;

I valori di stima sono i seguenti :

EDIFICIO A)
valore di stima unità immobiliari a destinazione dir/comm
€ 1.100,00/mq per la sup.commerciale

unità immobiliare ad uso commerciale piano terra e resede ,
F.9 , part. 13502 sub 15
€ 1.100,00/ mq
superficie commerciale comprensiva delle parti a comune
mq 213,00 x 1.100,00 = € 234.300,00

unità immobiliare ad uso commerciale piano terra e resede ,
F.9 , part. 13502 sub 16
€ 1.100,00/ mq
per la superficie commerciale comprensiva delle parti a comune
mq 177,00 x 1.100,00 = € 194.700,00

unità immobiliare ad uso direzionale , piano primo ,
F. 9 part. 13502 sub 20
€ 1.100,00/mq
per la superficie commerciale comprensiva delle parti a comune
mq 138,00 x 1.100,00 = € 151.800,00

unità immobiliare ad uso direzionale , piano primo ,
F. 9 part. 13502 sub 17
€ 1.100,00/mq
per la superficie commerciale comprensiva delle parti a comune
mq 71,00 x 1.100,00 = € 78.100,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unità immobiliare ad uso direzionale , piano primo ,
F. 9 part. 13502 sub 19
€ 1.100,00/mq
per la superficie commerciale comprensiva delle parti a comune
mq 99,00 x 1.100,00 = € 108.900,00

unità immobiliare ad uso direzionale ,
piano primo , F. 9 part. 13502 sub 18
€ 1.100,00/mq
per la superficie commerciale comprensiva delle parti a comune
mq 117,00 x 1.100,00 = € 128.700,00

locale ad uso deposito piano seminterrato,
F.9 , part. 13502 sub 1 € 500,00/mq
per la superficie commerciale comprensiva delle parti a comune
mq 18, ,00 x 500,00 = € 9.000,00

posti auto coperti F.9 , part. 13502 subalterni da 2 a 14
€ 6.000,00/cad N° 13 x € 6.000,00 = € 78.000,00

EDIFICIO B)

valore di stima unità immobiliari a destinazione artigianale
€ 675,00/mq per la sup.commerciale

unità ad uso artigianale piano terra/primo mq 245 x 1,00 = mq 245,00
area di pertinenza e posti auto mq 230,00 x 0,10 = mq 23,00
sup.comm. Mq 268,00
mq 268,00 x € 675,00 = € 180.900,00

unità ad uso artigianale piano terra/primo mq 245 x 1,00 = mq 245,00
area di pertinenza e posti auto mq 230,00 x 0,10 = mq 23,00
sup.comm. Mq 268,00
mq 268,00 x € 675,00 = € 180.900,00

unità ad uso artigianale piano terra/primo mq 245 x 1,00 = mq 245,00
area di pertinenza e posti auto mq 230,00 x 0,10 = mq 23,00
sup.comm. Mq 268,00
mq 268,00 x € 675,00 = € 180.900,00

unità ad uso artigianale piano terra/primo mq 245 x 1,00 = mq 245,00
area di pertinenza e posti auto mq 430,00 x 0,10 = mq 43,00
sup.comm. Mq 288,00
mq 288,00 x € 675,00 = € 194.400,00

PER UN VALORE TOTALE STIMATO DI € 1.720.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMAZIONE LOTTI EDIFICIO A)

LOTTO 1) costituito da :
unità immobiliare ad uso commerciale piano terra con ingresso dal resede anteriore di proprietà esclusiva e precisamente quello a sinistra per chi guardi il fabbricato dalla strada , dotata di più accessi sui tre lati liberi, costituita da un unico ampio locale , doppi servizi con antibagno, uno dei quali a norma di L.13/89, identificata al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel F.9 , part. 13502 sub 15 , cat. C/1, piano terra, classe 5, consistenza 204, superficie catastale mq 233, rendita € 2.950,00
con annesso locale ripostiglio al piano seminterrato con accesso dal piazzale a comune in fondo alla rampa identificato al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel F.9 , part. 13502 sub 1 , cat. C/2 , piano S/1, classe 6, consistenza 16 , superficie catastale mq 20, rendita € 24,79

2 posti auto coperti situati al piano seminterrato con accesso dalla rampa a comune che si diparte dalla Via Bartolini indicata con il sub.23 e precisamente il primo e il secondo a a destra per chi entri nel locale seminterrato adibito a parcheggio , identificati al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel F.9 , part. 13502 sub 2, cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83 e F.9 , part. 13502 sub 3, cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83
Valore di stima € 255.300,00

LOTTO 2) costituito da :
unità immobiliare ad uso commerciale piano terra con ingresso dal resede anteriore di proprietà esclusiva e precisamente quello a destra per chi guardi il fabbricato dalla strada , dotata di più accessi sui tre lati liberi, costituita da un unico ampio locale , doppi servizi con antibagno, uno dei quali a norma di L.13/89, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel F.9 , part. 13502 sub 16 , cat. C/1, piano terra, classe 5, consistenza 172, superficie catastale mq 197, rendita € 2.487,26

3 posti auto coperti situati al piano seminterrato con accesso dalla rampa a comune che si diparte dalla Via Bartolini indicata con il sub.23, e precisamente il primo , il secondo e il terzo a sinistra per chi entri nel nel locale seminterrato adibito a parcheggio identificati al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel
F.9 , part. 13502 sub 12 ,cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83
F.9 , part. 13502 sub 13, cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83
F.9 , part. 13502 sub 14, cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita € 28,10
Valore di stima € 212.700,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3) unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano primo alla quale si accede dal vano scale condominiale e dalla prima porta a destra per chi percorra il corridoio a comune , costituita da un unico vano e da servizio igienico con antibagno identificata al NCEU del Comune di Gallicano nel F. 9 part. 13502 sub 17, cat. A/10 , classe 2, piano 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq 63, rendita € 441,57
2 posti auto coperti situati al piano seminterrato con accesso dalla rampa a comune che si diparte dalla Via Bartolini indicata con il sub.23, e precisamente il terzo e il quarto a a destra per chi entri nel nel locale seminterrato adibito a parcheggio identificati al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel F.9 , part. 13502 sub 4, cat.C/6, classe 2, piano S1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83 e F.9 , part. 13502 sub 5, cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83

Valore di stima = € 90.100,00

LOTTO 4) unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano primo alla quale si accede dal vano scale condominiale e dall'ultima porta di fronte per chi percorra il corridoio a comune, costituita da un unico vano e da due servizi igienici (dei quali uno a norma L.13/89) con antibagno . identificata al NCEU del Comune di Gallicano
F. 9 part. 13502 sub 18, cat. A/10 , classe 2, piano 1, consistenza vani 4, superficie catastale mq 106 , rendita € 706,51

2 posti auto coperti situati al piano seminterrato con accesso dalla rampa a comune che si diparte dalla Via Bartolini indicata con il sub.23, e precisamente il quinto e il sesto a a destra per chi entri nel nel locale seminterrato adibito a parcheggio identificati al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel F.9 , part. 13502 sub 6 ,cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83
e F.9 , part. 13502 sub 7, cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83

Valore di stima = € 140.700,00

LOTTO 5) unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano primo alla quale si accede dal vano scale condominiale e dalla seconda porta a sinistra per chi percorra il corridoio a comune, costituita da un unico vano e da due servizi igienici (dei quali uno a norma L.13/89) con antibagno . identificata al NCEU del Comune di Gallicano nel F. 9 part. 13502 sub 19, cat. A/10 , classe 2, piano 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 89 ,rendita € 618,20

2 posti auto coperti situati al piano seminterrato con accesso dalla rampa a comune che si diparte dalla Via Bartolini indicata con il sub.23, e precisamente il settimo e l'ottavo a a destra per chi entri nel nel locale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seminterrato adibito a parcheggio identificati al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel F.9 , part. 13502 sub 8 ,cat.C/6 ,classe 2, piano S1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83
e F.9 , part. 13502 sub 9, cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83

Valore di stima = € 120.900,00

LOTTO 6) unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano primo alla quale si accede dal vano scale condominiale e dalla prima porta a sinistra per chi percorra il corridoio a comune, costituita da un unico vano e da due servizi igienici (dei quali uno a norma L.13/89) con antibagno . identificata al NCEU del Comune di Gallicano nel F. 9 part. 13502 sub 20, cat. A/10 , classe 2, piano 1, consistenza vani 4, superficie catastale mq 114 , rendita € 706,51
2 posti auto coperti situati al piano seminterrato con accesso dalla rampa a comune che si diparte dalla Via Bartolini indicata con il sub.23, e precisamente il quarto e il quinto a sinistra per chi entri nel nel locale seminterrato adibito a parcheggio identificati al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel F.9 , part. 13502 sub 10 ,cat.C/6 ,classe 2, piano S1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83
e F.9 , part. 13502 sub 11, cat.C/6 ,classe 2, piano S1,consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rendita € 22,83

Valore di stima = € 163.800,00

CONCLUSIONI

Visti gli atti, eseguiti i sopralluoghi, consegno la presente relazione , rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario .

Firenze , 27 marzo 2015 **In fede**

Arch. Gianna Briganti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009