

**A) DATI OGGETTIVI dell' IMMOBILE:**

Trattasi di un **immobile**, con destinazione di autorimessa autobus e annessi, posto nel **Comune di REGGELLO**, situato in località OLMO n. 115/c , ed individuato catastalmente sul Foglio di mappa N°102 Particella 288.

Il lotto di terreno, in cui insiste l'edificio da valutare, fa parte di una lottizzazione artigianale completa di urbanizzazione in zona periferica, discretamente ben servita, con buona esposizione e panoramicità; la superficie del medesimo lotto risulta di circa mq. 4.757 ed il fabbricato si sviluppa su una superficie di circa mq. 1.168 e per un volume di circa mc. 7.544.

Il fabbricato di nuova costruzione, ultimato in data 16.03.1996, si presenta in perfetto stato d'uso e manutenzione: con buone finiture esterne ed interne, con una distribuzione planimetrica razionale, con buona dotazione dei servizi e impianti (a norma rispetto alle leggi in vigore), con ottimo sfruttamento degli spazi relativo alla propria destinazione e anche per la possibilità di eventuali altre attività.

Le strutture dell'edificio in buone condizioni, risultano in c.a. prefabbricato della ditta STIMET di Bibbiena (Arezzo), con travi a Y e ad H in c.a.p. , pilastri in c.a.v., fondazioni del tipo a plinto con opportuni cordoli di collegamento, solai in lastre di c.a.p., tamponamenti esterni con pannelli in c.a.p. e divisori interni con muratura tradizionale.

L'edificio, con sagoma irregolare formato da più corpi di fabbrica, comprende:

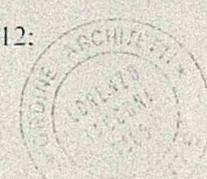
- A) **capannone per autorimessa per autobus con relativi annessi** per una superficie utile di circa mq. 1.070 e di altezza utile mt.5,30;
- B) corpo di fabbrica, adiacente all'autorimessa composto su due piani di altezza utile mt.2,70, con:
  - al piano terreno, **locali per uffici e servizi** per superficie utile di circa mq. 90;
  - al piano primo, **appartamento per civile abitazione** di superficie utile circa mq. 90;
- C) **attrezzature esterne:** piazzale, deposito carburanti, lavaggio, Tunnel di prova revisioni autobus.

La distribuzione dei locali interni, con buona fruizione e illuminazione, risulta meglio rappresentata graficamente dalle allegate planimetrie catastali

**B) DATI CATASTALI :**

L'immobile, oggetto della stima, è rappresentato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di REGGELLO sul foglio di mappa N° 102, dalle particelle

- n° 288 Sub. 1, piano T, cat. D/7, rendita catastale euro 9.926,30;
- n° 288 Sub. 2, piano T-1°, cat. A/2, classe 4, vani 6,5  
rendita catastale euro 537,12;



Giusta le risultanze :

- Visure per immobile n. FI0085544 e n. FI0085573 effettuate in data 27.03.2013 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze -;

**Confini:** con strada comunale per Ostina, con strada di lottizzazione su più lati e salvo se altri e/o diversi confini.

C) ESTREMI CONCESSIONE o AUTORIZZAZIONE EDILIZIA:

In relazione al 2° comma art. 40 della Legge N°47 del 28.02.1985 e successive modificazioni, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta costruito in base a regolare Concessione Edilizia N° 102 /'95 e successiva Variante in Corso d'Opera, rilasciate dal Comune di Reggello.

D) VALUTAZIONE SINTETICA / COMPARATIVA PER LA VENDITA:

Il metodo comparativo viene adottato sulla base di accertamenti eseguiti circa compra-vendite effettivamente avvenute di immobili simili a quello in oggetto, escludendo i valori eccezionali ed anormali e considerando le relative oscillazioni nelle contrattazioni relative al mercato immobiliare: i valori degli immobili sono stati ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, considerando un incremento del 5% di tali quotazioni in quanto la presente stima include anche i mobili, il magazzino ricambi e le attrezzature presenti nella struttura; per quanto riguarda le attrezzature esterne la valutazione è stata fatta prendendo in considerazione il costo delle stesse, la vetustà e lo stato di manutenzione.

Rilevando sul posto dati e parametri e considerato le condizioni estrinseche ed intrinseche del caso, il sottoscritto ha potuto valutare con metodo sintetico-comparativo il più probabile valore di mercato dell'immobile, che corrisponde ai seguenti valori:

Tipologia	Superficie	Valore unitario	Valore totale
Autorimessa:	Mq. 980,00	x € 840 (800 + 5%) =	€ 823.200,00
Uffici:	Mq. 90,00	x € 2.205 (2.100 + 5%) =	€ 198.450,00
Abitazione:	Mq. 90,00	x € 2.205 (2.100 + 5%) =	€ 198.450,00
Attrezzature Esterne:	Deposito carburanti	a corpo €	35.000,00
	Impianto di lavaggio	a corpo €	55.000,00
	Tunnel: impianto revisioni	a corpo €	75.000,00
Area Esterna:	Piazzale, parcheggi, verde, ect. (Mq. 3.200 x € 100) =		€ 320.000,00

**TOTALE € 1.705.100,00**



**E) VALUTAZIONE SINTETICA / COMPARATIVA PER L'AFFITTO:**

Il metodo comparativo viene adottato sulla base di accertamenti eseguiti circa contratti di affitto effettivamente avvenuti di immobili simili a quello in oggetto, escludendo i valori eccezionali ed anormali: i valori degli affitti sono stati ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, considerando un incremento del 5% di tali valori in quanto la presente stima include anche i mobili, il magazzino ricambi e le attrezzature presenti nella struttura; per quanto riguarda le attrezzature esterne la valutazione è stata fatta prendendo in considerazione il costo delle stesse, la vetustà e lo stato di manutenzione.

Rilevando sul posto dati e parametri e considerato le condizioni estrinseche ed intrinseche del caso, il sottoscritto ha potuto valutare con metodo sintetico-comparativo il più probabile valore di affitto dell'immobile, che corrisponde ai seguenti valori:

Tipologia	Superficie	Valori locazione (€/mqx mese)	Locazione mensile
<b>Autorimessa:</b>	Mq. 980,00	x € 3,88 (3,7 + 5%) =	€ 3.802,40
<b>Uffici:</b>	Mq. 90,00	x € 8,29 (7,9 + 5%) =	€ 746,10
<b>Abitazione:</b>	Mq. 90,00	x € 8,29 (7,9 + 5%) =	€ 746,10
<b>Attrezzature Esterne:</b>	Deposito carburanti	a corpo =	€ 70,00
	Impianto di lavaggio	a corpo =	€ 100,00
	Tunnel: impianto revisioni	a corpo =	€ 130,00
<b>Residua Area Esterna</b>	Piazzale, parcheggi, verde, ect.	a corpo =	€ 700,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 6.294,60</b>

Bivigliano li 02/12/2013

**IL TECNICO**  
Dott. Arch. Tacconi Lorenzo

*Tacconi Lorenzo*



A circular professional stamp of the architect, containing the text: ARCHITETTO, ORDINE, TACCONI LORENZO, BIVIGLIANO (VA).



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2013

Data: 18/04/2013 - Ora: 10.50.03  
Visura n.: F10126433 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta

Comune di REGGELLO ( Codice: H222)  
Provincia di FIRENZE

Catasto Fabbricati

Foglio: 102 Particella: 288 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	102	288	1			D/7			Euro 9,976,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2012 n. 85305 I/2012 in atti dal 10/12/2012 (protocollo n. F10318195) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: LOCALITA' PODERINO piano: T.											
Notifica: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											
Annotazioni: Partita: Mod:58   146174											

INTESTATO

N.

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

DATI DERIVANTI DA

F.LLI ALTERINI SNC DI ALTERINI PIERO AUTOLINEE IN CONCESSIONE con sede in REGGELLO  
COSTITUZIONE del 10/07/1997 n. A03446.1/1997 in atti dal 10/07/1997 Registrazione:

00399940485

(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 24642

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ALTERINI PIERO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Marca da bollo €2,00

Stampa ntrate

0000053

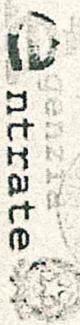
10/12/2013 18:51:26

81965F812C2586C0

4578-00087

IDENTIFICATIVO: 01070143733566

0 1 07 014373 356 6



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2013

Data: 18/04/2013 - Ora: 10.50.29  
Visura n.: FI0126436 Pag: 1  
Fine

**Dati della richiesta** Comune di REGGELLO ( Codice: H222)  
Provincia di FIRENZE

**Catasto Fabbricati** Foglio: 102 Particella: 288 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza	
1	Urbana	102	288	2			A/2	4	6,5 vani		Euro 537,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2012 n. 85306 1/2012 in atti dal 10/12/2012 (protocollo n. FI0318196) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		LOCALITA' PODERINO piano: T-1:			Partita		Mod.58	146174				
Notifica		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
Annotazioni												

**INTESTATIO**

N. F.LLI ALTERINI SNC DI ALTERINI PIERO AUTOLINEE IN CONCESSIONE con sede in REGGELLO  
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 10/07/1997 n. A03446.1/1997 in atti dal 10/07/1997 Registrazione:

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 24643 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: ALTERINI PIERO

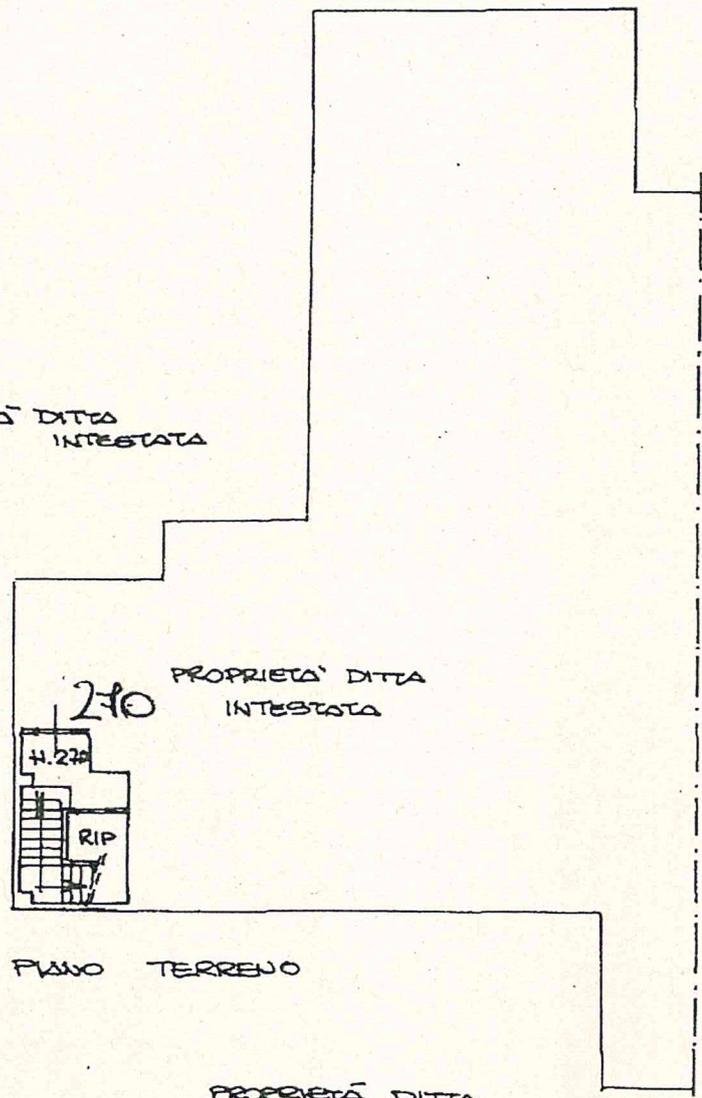
0 1 07 014373 551 0

00013783  
00002586  
10/12/2013 18:51:49  
E8E087E1E730A8E  
4578-00087  
10ENITFICATIVO : 01070143733510

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
DUE/DD  
€2,00  
MARCA DA SOGLIO

Data presentazione: 10/07/1997 - Data: 18/04/2013 - n. FI0126435 - Richiedente: TERINI PIERO  
 Titolo: Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2013 - Comune di REGGELLO(H222) - < Foglio: 102 Particella: 288 - Subalterno 2 >  
 Formato di disegno: A3 (297x419) - Formato di scala: 1:1  
 Ultima Planimetria/fin atti:

F  
 Pia



PROPRIETA' DITTA INTESATA

PROPRIETA' DITTA INTESATA

PIANO TERRENO

PROPRIETA' DITTA INTESATA



Dichi  
 Denu  
 F  
 A

MODULARIO  
F. rig. rand. 258

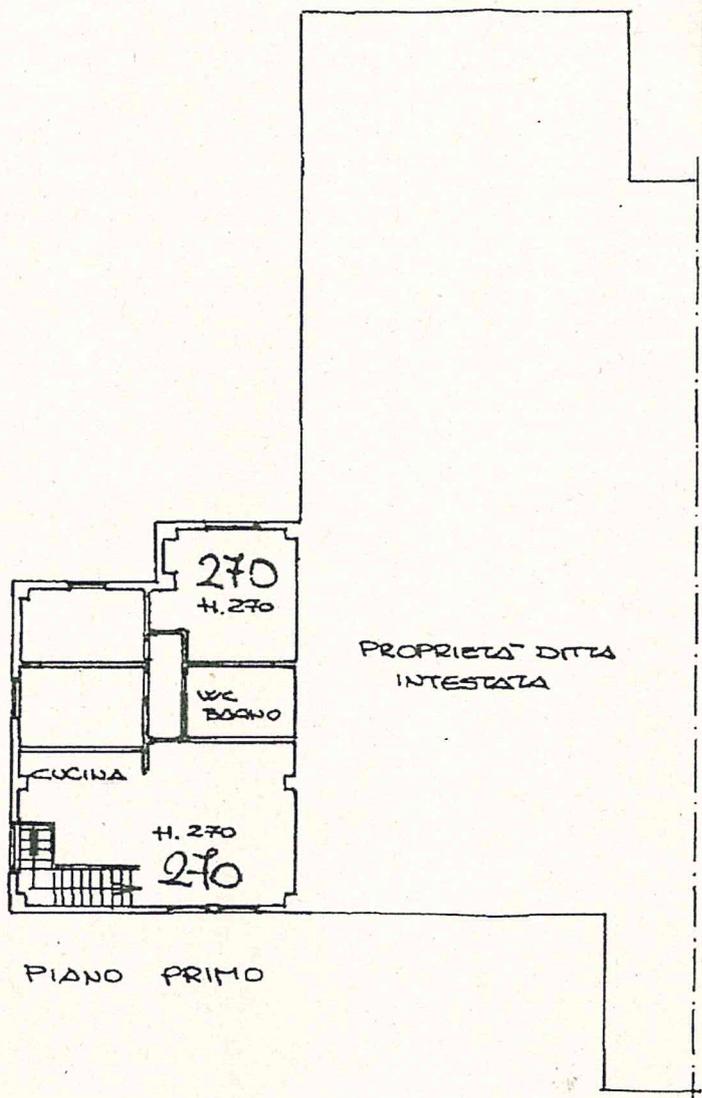


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (ROL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)  
LIRE  
700

103

Planimetria di u.i.u. in Comune di REGGELLO via STRADA COMUNALE FER COSTINA civ. ....

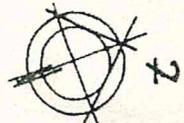


Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA SOGLIO  
Entrate  
€2,00  
DUE/00

00013789 00006053 W0N1G001  
00002585 10/12/2013 18:51:44  
4578-00087 FEF1306390640EF7  
IDENTIFICATIVO: 01070143733521

0 1 07 014373 352 1

ORIENTAMENTO



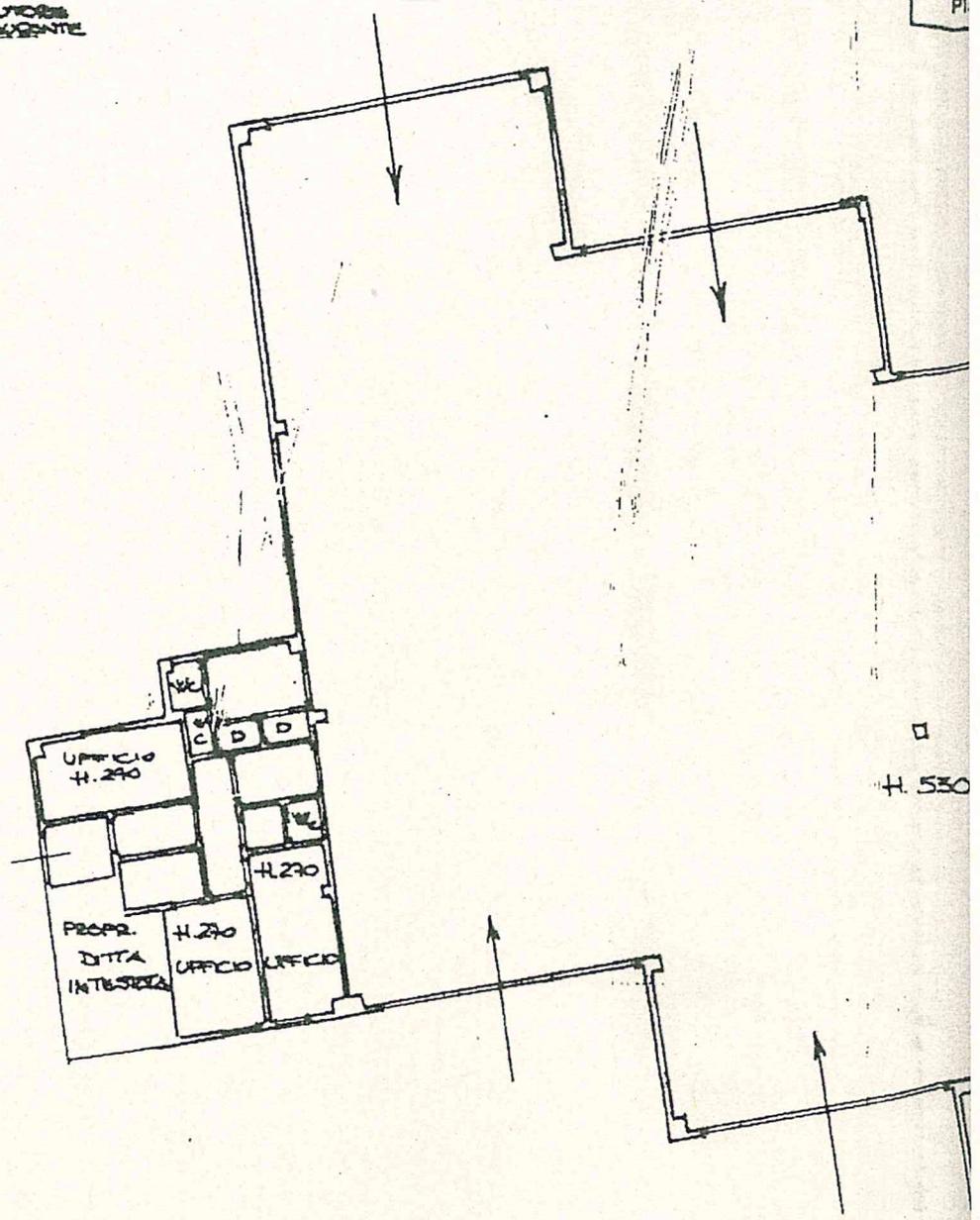
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilate dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>SERGIO BERTACINI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <u>102</u> n. <u>2</u>	iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>FIRENZE</u> n. <u>1604/19</u>		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2013 - Comune di REGGELLO(H222) - < Foglio: 102 Particella: 288 - Subalterno 1 >  
 Località ALITERINO piano: T;  
 Data presentazione: 10/07/1997 - Data 18/04/2013 - n. FIO126431 - Richiedente ALTERINI PIERO  
 Tol. schede: 1 - Formato di carta: (29,7x41,9) - Formato di scala: 1:1  
 Ultima Planimetria 2 inatti



DISTRIBUZIONE  
CORRENTE



RESIDE ESCLUSIVO

Dich
Denu
F.

MODULARIO  
F. n. g. rend. 400



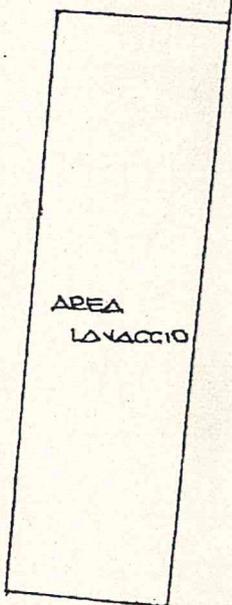
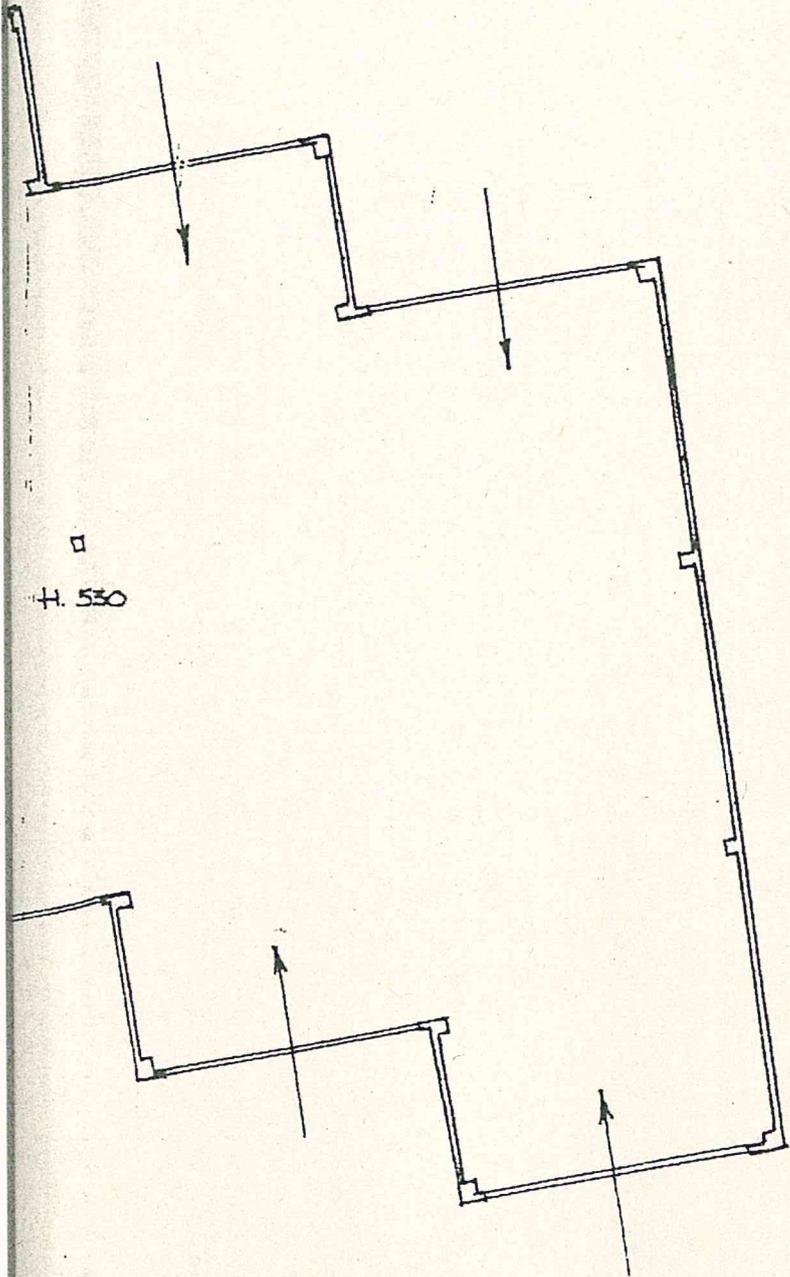
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)  
114  
700

102

Planimetria di u.i.u. in Comune di **REGGELLO** ..... **STRADA COMUNALE PER OSTINA** civ. ....

RESEDE ESCLUSIVO



102

H. 530

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€ 2,00  
Agenzia Entrate  
DUE/00

00013789 00006053 W0N16001  
00002564 10/12/2013 18:51:40  
4573-00087 60CC933ADF985991  
IDENTIFICATIVO : 01070143733532



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
**BERTAGNI SERGIO**  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
**FIORENZE** **Kolko**

Identificativi catastali  
F. **102**

RISERVATO ALL'UFFICIO

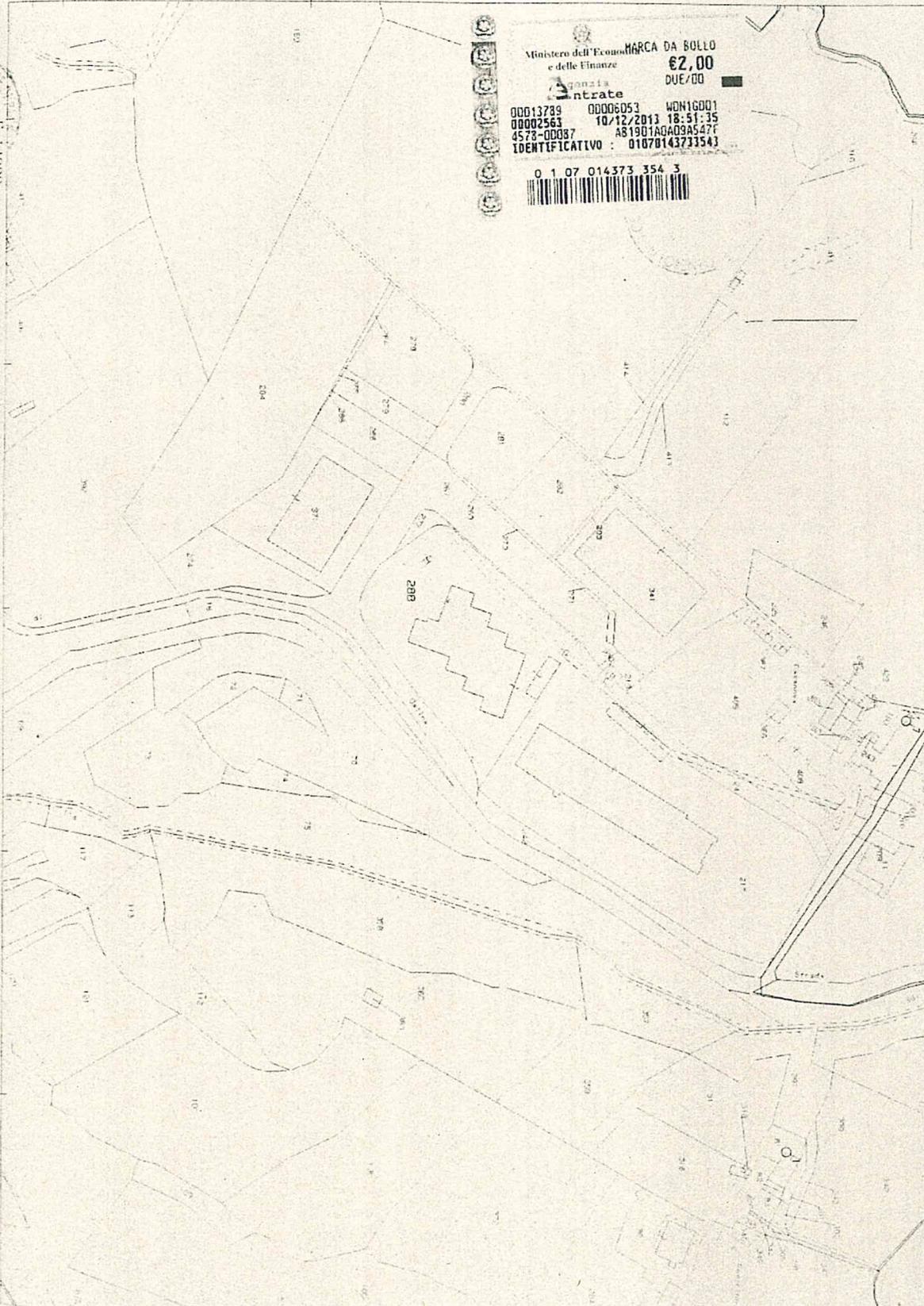
N=37900



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00  
 00013739 00006053 WDM10001  
 00002563 10/12/2013 18:51:35  
 4578-00087 A81901AQA09A547F  
 IDENTIFICATIVO : 01070143733543



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOTT. ING. COSTA FRANCESCO LUIGIANO VISURA (EPLAN) 04/09/2013



Comune REGGELLO Foglio 102

Scala originale 1:2000 Dimensione cartice 524 000 x 378 000 metri

3 Mag 2013 17:11 Prot. n. 727-619/2013



**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI BORGO SAN LORENZO**  
 Piazza M.L. King. 3 - Borgo San Lorenzo - Tel. 055-8495886  
 Fax 055-8495885 - email . [gdp.borgosanlorenzo@giustizia.it](mailto:gdp.borgosanlorenzo@giustizia.it) - P.Iva 90010710482

Reg. Aff. Strag.n° **669/13**

**VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA**

L'anno 2013 e questo di 11 del mese di dicembre a Borgo San Lorenzo, avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso l'Architetto Lorenzo Tacconi nato a Vaglia (FI) il 16.09.1955 e residente in Vaglia (FI) Loc. Bivigliano via dei Condotti, 247 identificato con carta d'identità n. AK 0515502 rilasciata dal Comune di Vaglia (FI) il 20.02.2004 e valida fino al 19.02.2014, il quale presenta la perizia che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge il richiedente giura ripetendo la formula :

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle funzioni commessemi  
 e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere ai giudici la  
 verità".*

Letto, confermato e sottoscritto.

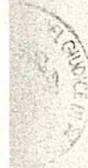
*Tacconi Lorenzo*  
 -----

IL CANCELLIERE (B.J.)  
 (Lorella Bettini)

*L. Bettini*



Verbperiziagiur



**Studio Tecnico di Architettura**  
**Dott. Arch. TACCONI LORENZO**  
Via dei Condotti 247 -50036 BIVIGLIANO-  
Tel. Cell. 3476969434  
E-mail: tacconilr@yahoo.it  
Cod.Fisc. TCC LNZ 55P16 L529F  
Partita IVA 01522850484



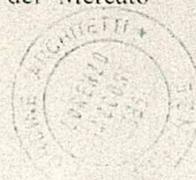
## PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla **S.N.C. Fratelli Alterini Autoservizi Reggello di Piero Alterini e C.**, di procedere alla **stima** relativa di un immobile sito nel Comune di Reggello, posto in località OLMO n. 115/c;

il sottoscritto **arch. Lorenzo Tacconi**, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Firenze al n°3365 con studio professionale in Bivigliano, dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, constatato lo stato di fatto dell'edificio e proceduto ai rilievi e conteggi del caso, espone come appresso i risultati delle sue operazioni.

A tale riguardo premette quanto segue:

- a) per la descrizione dei beni, si è sommariamente indicato lo stato risultante alla data dei sopralluoghi;
- b) la superficie dei beni stessi è da considerare mediamente orientativa ed espressa in cifra tonda, ma comunque idonea a caratterizzare per ordine di grandezza la consistenza degli immobili;
- c) le planimetrie riportate in allegato sono state ricavate dalle copie presentate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze -;
- d) i beni sono stati stimati considerandoli liberi da ipoteche e da qualsiasi gravame non noto, e nel presupposto anche di perfetta rispondenza urbanistica ai disposti della Legge 47/85 e successive modificazioni;
- e) gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto in cui si trovano, completi dei relativi impianti accessori e pertinenze, e di quant'altro possa considerarsi fisso per destinazione;
- f) per la valutazione dei beni si è fatto riferimento a quanto indicato nel Decreto Dirigenziale n. 3462/2013 dell'Ing Saverio Montella Dirigente della Regione Toscana (Linee guida per la valutazione dei beni nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento dei servizi di T.P.L. nel lotto unico regionale) e più in particolare utilizzando i parametri rilevabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate;



Allegato 1.

**AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI TPL IN REGIONE TOSCANA  
LOTTO UNICO REGIONALE**

**DICHIARAZIONE DI VOLONTA'**

**PER LA MESSA A DISPOSIZIONE DEI BENI IMMOBILI ESSENZIALI**

Io sottoscritto Piero Alterini nato il 29/03/1948 a Reggello (Prov. FI) in qualità di Legale Rappresentante dell'Azienda F.lli Alterini S.n.c. con sede in Reggello (FI) Via dell'Olmo, 115/C:

Dichiaro, sotto la mia personale responsabilità, quanto segue:

- che i beni immobili, di cui all'elenco allegato:

sono messi a disposizione a titolo di:  
vendita

Allego copia della documentazione richiesta :

- perizia giurata.

Firma

Reggello li, 24/12/2013