

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE



Reg. Fall. N. 163/14

Giudice Delegato: Dott.ssa Patrizia Pompei

Curatore Fallimentare: Dott. Gino Mazzi

STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DI IMMOBILI

Unità abitative e posti auto in Pontassieve (FI)

INDICE



A) INCARICO	3
B) PREMESSE	3
C) IMMOBILI RESIDENZIALI IN PONTASSIEVE, VIA DEI MANDORLI n. 65/67/71/73	4
C.1) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	4
C.2) RIFERIMENTI CATASTALI	6
C.3) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – ALLOGGI E BOX AUTO	9
C.3.1) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 1 e p.lla 888 sub 9	10
C.3.2) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 2 e p.lla 888 sub 10	11
C.3.3) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 5 e p.lla 888 sub 15	13
C.3.4) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 6 e p.lla 888 sub 16	14
C.4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – POSTI-AUTO SCOPERTI	16
C.4.1) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 12	16
C.4.2) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 13	16
C.4.3) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 14	16
C.4.4) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 15	16
C.4.5) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 18	16

C.4.6) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 19	16
C.4.7) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 20	17
C.4.8) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 21	17
C.4.9) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 22	17
C.5) PROVENIENZA.....	17
C.6) NOTE URBANISTICHE E ATTI EDILIZI ABILITATIVI.....	17
C.7) ELENCAZIONE GRAVAMI.....	19
C.7.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	19
C.7.2) Clausole e adempimenti.....	21
C.8) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	24
C.9) STIMA DEGLI IMMOBILI.....	25
C.9.1) Valore unitario di mercato degli immobili.....	26
C.10) CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	27
C.10.1) Appartamento e box auto– p.lla 888 sub 1 e p.lla 888 sub 9	27
C.10.2) Appartamento e box auto– p.lla 888 sub 2 e p.lla 888 sub 10	28
C.10.3) Appartamento e box auto– p.lla 888 sub 5 e p.lla 888 sub 15	29
C.10.4) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 6 e p.lla 888 sub 16	29
C.10.5) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 12	30
C.10.6) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 13	30
C.10.7) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 14	30
C.10.8) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 15	30
C.10.9) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 18	31
C.10.10) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 19	31
C.10.11) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 20	31
C.10.12) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 21	31
C.10.13) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 22	31
C.11) VALORE A BASE D'ASTA.....	31
C.11.1) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 1 e p.lla 888 sub 9	32
C.11.2) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 2 e p.lla 888 sub 10	32
C.11.3) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 5 e p.lla 888 sub 15	32
C.11.4) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 6 e p.lla 888 sub 16	32
C.11.5) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 12	32
C.11.6) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 13	32
C.11.7) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 14	32
C.11.8) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 15	32
C.11.9) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 18	32
C.11.10) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 19	33
C.11.11) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 20	33
C.11.12) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 21	33
C.11.13) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 22	33
C.12) FORMAZIONE DEI LOTTI.....	33
C.12.1) Lotto 1	33
C.12.2) Lotto 2	34
C.12.3) Lotto 3	34
C.12.4) Lotto 4	35
C.12.5) Lotto 5	35
C.12.6) Lotto 6	36
C.12.7) Lotto 7	36
C.12.8) Lotto 8	36
C.12.9) Lotto 9	36

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 30.09.2014 è stata nominata dal G.D. Dott.ssa Patrizia Pompei quale perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe, su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Gino Mazzi, al fine di:

- eseguire accertamenti sull'effettiva consistenza del patrimonio immobiliare
- trascrivere la sentenza di fallimento
- esprimere parere di congruità su stima economica redatta da altro professionista
- valutare i beni immobili eventualmente esclusi dalla predetta stima

B) PREMESSE

La società _____ risulta piena proprietaria di fabbricati e terreni, ubicati in Firenze e Pontassieve.

Le seguenti note riguardano stato di fatto, consistenza e valore di mercato dei seguenti immobili:

- **quattro appartamenti, quattro box auto e nove posti auto scoperti pertinenti, in Pontassieve, Via dei Mandorli;**

Il sopralluogo degli immobili in Pontassieve, con esecuzione di riprese fotografiche, rilievi ed accertamenti dello stato di fatto, si è svolto in data 12.02.2015. Nelle date del 28.01.2015 ed 11.02.2015 è stato effettuato l'accesso alle pratiche edilizie inerenti i fabbricati, presso i competenti uffici comunali.

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

C) IMMOBILI RESIDENZIALI IN PONTASSIEVE, VIA DEI MANDORLI n. 65/67/71/73

C.1) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il compendio oggetto di stima (vedi foto in all. 1) è formato da quattro unità immobiliari del tipo terra-tetto e quattro box auto seminterrati, ad esse direttamente collegati, oltre dieci posti auto scoperti su area in adiacenza alle unità medesime. Gli immobili fanno parte di un più ampio edificio di recente costruzione, inserito in lottizzazione residenziale (denominata Comparto Le Sieci ESR – SIE 1) nel comune di Pontassieve, frazione Le Sieci, località I Mandorli, a circa 5 km dal centro di Pontassieve e a circa 15 km da Firenze.



Gli immobili sono inseriti in un contesto periferico, ma ben collegato da infrastrutture e servizi, circondato da territorio aperto, apprezzabile per la buona qualità paesaggistica delle colline circostanti. Ad essi si perviene, provenendo da Pontassieve e percorrendo la via Aretina (SS 67 Tosco Romagnola) che attraversa l'abitato delle Sieci, svoltando alla prima a destra alla rotonda all'altezza di piazza Aldo Moro (oppure alla terza a destra per chi proviene da Firenze), superando il sottopassaggio ferroviario e poi svoltando alla prima a sinistra, ossia in via dei Mandorli, che si biforca in due rami. Il fabbricato in oggetto è il primo a destra sul ramo nord della suddetta via.



L'edificio (contraddistinto nel piano di lottizzazione dalla lettera "M") si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto ed è formato, oltre che dalle quattro unità terra-tetto di cui alla presente stima, da ulteriori quattro appartamenti, per complessive otto unità abitative e otto box auto al piano seminterrato. A questi ultimi si accede dalla Via dei Mandorli al civico n. 73/A per mezzo di ingresso carrabile, dotato di apertura automatica telecomandata, e rampa carrabile; dal terra-tetto in oggetto anche per mezzo di vano scala e ascensore interni.

Gli ingressi principali, posti al livello stradale e costituiti da cancelli che immettono in resede, sono a quota inferiore rispetto alla quota dei piani terra degli alloggi.

La struttura dell'edificio è in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate e inserti in facciata rivestiti in cotto, manto di copertura in tegole portoghesi, finiture di discreta qualità.

L'intero fabbricato versa in buone condizioni di manutenzione stante la relativamente recente costruzione (fine lavori 24.04.2008). Le unità oggetto di stima non sono mai state abitate e pertanto manifestano alcuni modesti fenomeni dovuti a incuria, soprattutto nei resedi esterni e nei giardini.

I dieci posti auto scoperti sono parte di più ampia area destinata a parcheggio privato all'interno della medesima lottizzazione, area ubicata nell'area adiacente a nord del

fabbricato e ad essi si accede dalla Via dei Mandorli per mezzo di strada interna privata.

C.2) RIFERIMENTI CATASTALI

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Pontassieve, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, elaborato planimetrico in all. 4, planimetrie in all. 5):

Appartamenti

- Foglio 89, **p.IIIa 888 sub 1**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 943,82, Via dei Mandorli n. 65, Piano T-1-2.

Confini: stessa proprietà, Via dei Mandorli, strada interna privata, salvo se altri e/o migliori.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.IIIa 888 sub 501– aiuole (piano T).

- Foglio 89, **p.IIIa 888 sub 2**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 888,31, Via dei Mandorli n. 67, Piano T-1-2.

Confini: stessa proprietà [REDACTED] Via dei Mandorli, strada interna privata, salvo se altri e/o migliori.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.IIIa 888 sub 501– aiuole (piano T).

- Foglio 89, **p.IIIa 888 sub 5**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 888,31, Via dei Mandorli n. 71, Piano T-1-2.

Confini: stessa proprietà [REDACTED], Via dei Mandorli, strada interna privata, salvo se altri e/o migliori.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.IIIa 888 sub 501– aiuole (piano T).

- Foglio 89, **p.IIIa 888 sub 6**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Ren-

dita € 943,82, Via dei Mandorli n. 73, Piano T-1-2.

Confini: stessa proprietà, Via dei Mandorli, strada interna privata, Impresa Dr. spa, salvo se altri e/o migliori.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.Ila 888 sub 501– aiuole (piano T).

Box auto

Come già esposto, i seguenti box, anche se identificati catastalmente con distinti dati censuari, sono direttamente collegati, per mezzo di vano scala interno e ascensore privato, alle unità abitative sopra elencate e sotto richiamate. Pertanto nella descrizione delle unità al prossimo paragrafo, nonché nella formazione dei lotti di vendita, ciascun box sarà accorpato al rispettivo alloggio.

- Foglio 89, **p.Ila 888 sub 9 (unito all'alloggio di cui alla p.Ila 888, sub 1)**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 63 mq, Rendita € 188,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1.

Confini: stessa proprietà, parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.Ila 888 sub 18– corridoio garage (piano S1).

- Foglio 89, **p.Ila 888 sub 10 (unito all'alloggio di cui alla p.Ila 888, sub 2)**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 64 mq, Rendita € 191,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1.

Confini: stessa proprietà, XXXXXXXXXX, parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.Ila 888 sub 18 – corridoio garage (piano S1).

- Foglio 89, **p.Ila 888 sub 15 (unito all'alloggio di cui alla p.Ila 888, sub 5)**, Ca-

tegoria C/6, Classe 4, Consistenza 64 mq, Rendita € 191,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1.

Confini: stessa proprietà, [REDACTED] parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.Ila 888 sub 18– corridoio garage (piano S1).

- Foglio 89, **p.Ila 888 sub 16 (unito all'alloggio di cui alla p.Ila 888, sub 6)**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 63 mq, Rendita € 188,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1.

Confini: stessa proprietà, parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.Ila 888 sub 18– corridoio garage (piano S1).

Posti auto scoperti

- Foglio 89, **p.Ila 890 sub 12**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T.

Confini: stessa proprietà, [REDACTED] parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

- Foglio 89, **p.Ila 890 sub 13**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T.

Confini: stessa proprietà, parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

- Foglio 89, **p.Ila 890 sub 14**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T.

Confini: stessa proprietà, parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

- Foglio 89, **p.Ila 890 sub 15**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T.

Confini: stessa proprietà, [REDACTED] parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

- Foglio 89, **p.IIa 890 sub 18**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T.

Confini: stessa proprietà, [REDACTED] parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

- Foglio 89, **p.IIa 890 sub 19**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T.

Confini: stessa proprietà, parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

- Foglio 89, **p.IIa 890 sub 20**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T.

Confini: stessa proprietà, parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

- Foglio 89, **p.IIa 890 sub 21**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T.

Confini: stessa proprietà, parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

- Foglio 89, **p.IIa 890 sub 22**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T.

Confini: stessa proprietà, [REDACTED] parti comuni, salvo se altri e/o migliori.

Agli alloggi compete anche la comproprietà pro quota del **posto auto per disabili** identificato catastalmente dalla **p.IIa 890 sub 10**, (Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita € 29,75, Via dei Mandorli, Piano T. Confini: stessa proprietà, [REDACTED] parti comuni, salvo se altri e/o migliori).

Agli alloggi compete altresì la comproprietà pro quota **dell'area urbana** catastalmente identificata dalla **p.IIa 890 sub 1**, identificata nell'elaborato planimetrico (vedi all. 4) come *strada interna privata*, costituente accesso e area di manovra del parcheggio medesimo.

C.3) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – ALLOGGI E BOX AUTO

Si evidenzia che dal sopralluogo effettuato non è stato possibile verificare assetto, conformazione ed efficienza degli impianti o la sussistenza di eventuali vizi occulti.

C.3.1) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 1 e p.lla 888 sub 9

L'unità immobiliare - la prima a sinistra guardando il fabbricato dalla Via dei Mandorli - ha ingresso principale dal civico n. 65 della suddetta via, attraverso cancello al livello stradale, oltre ingresso secondario e posteriore dall'adiacente area a parcheggio sul fronte opposto del fabbricato.

Dal cancello principale si accede a resede privato e, per mezzo di scala esterna, al portoncino d'ingresso del piano terra, quest'ultimo posto a quota superiore rispetto al livello stradale. L'unità consiste in un alloggio del tipo terra-tetto, sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto) oltre piano seminterrato, così composto:

- **piano seminterrato:** autorimessa
- **piano terra:** ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura, camera, bagno, disimpegno, due porticati;
- **piano primo:** due camere (di cui una con guardaroba), due bagni, disimpegni, oltre due terrazze;
- **piano sottotetto:** due vani soffitta, due vani sottotetto non praticabili, oltre terrazza a tasca.

I piani sono collegati, oltre che da vano scala interno, da ascensore. L'unità dispone di resede esterno, in parte sistemato a giardino in parte lastricato.

Le pareti ed i soffitti dell'unità abitativa sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in cotto, parquet e gres porcellanato. I servizi igienici sono pavimentati in gres porcellanato, rivestiti in gres porcellanato e/o marmo. La scala interna è rivestita in pietra serena. Gli infissi interni sono in legno laccato (si rileva l'assenza della porta nella camera al piano terra), quelli esterni in legno e vetrocamera, con persiane esterne anch'esse in legno. Le portefinestre al piano terra dispongono di inferriata. Le terrazze e i porticati sono pavimentati in cotto. L'altezza interna dei vani è circa cm 272; l'altezza di parte dei disimpegni è cm 240. L'altezza massima della soffitta è circa cm 266.

In uno dei vani soffitta al piano sottotetto è presente predisposizione per impianti sanitari.

Il resede esterno lastricato è pavimentato in cotto.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 175 oltre a circa mq 25 di terrazze, mq 10 di porticati esterni e circa mq 225 di resede.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio), telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono e allarme. Radiatori ed apparecchi di climatizzazione sono installati anche nel piano sottotetto.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in discrete condizioni di manutenzione.

L'autorimessa al piano seminterrato è pavimentata in cemento di tipo industriale.

L'altezza interna è di cm 240. La superficie utile lorda è di circa mq 70.

Al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava libera da persone e cose ed in discrete condizioni di manutenzione.

C.3.2) Appartamento e box auto - p.lla 888 sub 2 e p.lla 888 sub 10

L'unità immobiliare - la seconda a sinistra guardando il fabbricato dalla Via dei Mandorli - ha ingresso principale dal civico n. 67 della suddetta via, attraverso cancello al livello stradale, oltre ingresso secondario dall'adiacente area a parcheggio.

Dal cancello principale si accede a resede privato e, per mezzo di scala esterna, al portoncino d'ingresso del piano terra, quest'ultimo posto a quota superiore rispetto al livello stradale. L'unità consiste in un alloggio del tipo terra-tetto, sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto) oltre piano seminterrato, così composto:

- **piano seminterrato:** autorimessa
- **piano terra:** ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura, camera, bagno (con aereazione forzata), disimpegno;
- **piano primo:** due camere (di cui una con guardaroba), due bagni (di cui uno con aereazione forzata, l'altro comunicate con camera), disimpegni, oltre due

terrazze;

- **piano sottotetto:** due vani soffitta, due vani sottotetto non praticabili, oltre terrazza a tasca.

I piani sono collegati, oltre che da vano scala interno, da ascensore. L'unità dispone di resede esterno, in parte sistemato a giardino in parte lastricato.

Le pareti ed i soffitti dell'unità abitativa sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in cotto, parquet e gres porcellanato. I servizi igienici sono pavimentati in gres porcellanato, rivestiti in gres porcellanato. La scala interna è rivestita in pietra serena. Gli infissi interni sono in legno laccato, quelli esterni in legno e vetrocamera, con persiane esterne anch'esse in legno. Le portefinestre al piano terra dispongono di inferriata. Le terrazze sono pavimentate in cotto. L'altezza interna dei vani è circa cm 272; l'altezza di parte dei disimpegni è cm 240. L'altezza massima della soffitta è circa cm 269.

In uno dei vani soffitta al piano sottotetto è presente predisposizione per impianti sanitari.

Il resede esterno lastricato è pavimentato in cotto.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 175 oltre a circa mq 17 di terrazze e circa mq 100 di resede.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio), telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono e allarme. Radiatori ed apparecchi di climatizzazione sono installati anche nel piano sottotetto.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in discrete condizioni di manutenzione.

L'autorimessa al piano seminterrato è pavimentata in cemento di tipo industriale.

L'altezza interna è di cm 240. La superficie utile lorda è di circa mq 70.

Al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava occupata da materiale di cantiere e ponteggi ed in discrete condizioni di manutenzione.

C.3.3) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 5 e p.lla 888 sub 15

L'unità immobiliare - la seconda a destra guardando il fabbricato dalla Via dei Mandorli - ha ingresso principale dal civico n. 71 della suddetta via, attraverso cancello al livello stradale, oltre ingresso secondario dall'adiacente area a parcheggio.

Dal cancello principale si accede a resede privato e, per mezzo di scala esterna, al portoncino d'ingresso del piano terra, quest'ultimo posto a quota superiore rispetto al livello stradale. L'unità consiste in un alloggio del tipo terra-tetto, sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto) oltre piano seminterrato, così composto:

- **piano seminterrato:** autorimessa
- **piano terra:** ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura, camera, bagno (con aereazione forzata), disimpegno;
- **piano primo:** due camere (di cui una con guardaroba), due bagni (di cui uno con aereazione forzata, l'altro comunicante con camera), disimpegni, oltre due terrazze;
- **piano sottotetto:** due vani soffitta, due vani sottotetto non praticabili, oltre terrazza a tasca.

I piani sono collegati, oltre che da vano scala interno, da ascensore. L'unità dispone di resede esterno, in parte sistemato a giardino in parte lastricato.

Le pareti ed i soffitti dell'unità abitativa sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in cotto, parquet e gres porcellanato. I servizi igienici sono pavimentati in gres porcellanato, rivestiti in gres porcellanato e/o marmo. In uno dei bagni al piano primo mancano i sanitari (è installato solo il piatto doccia). La scala interna è rivestita in pietra serena. Gli infissi interni sono in legno laccato, quelli esterni in legno e vetrocamera, con persiane esterne anch'esse in legno. Le portefinestre al piano terra dispongono di inferriata. Le terrazze sono pavimentate in cotto. L'altezza interna dei vani è circa cm 272; l'altezza di parte dei disimpegni è cm 240. L'altezza massima della soffitta è circa cm 277.

In uno dei vani soffitta al piano sottotetto è presente predisposizione per impianti sani-

tari.

Il resede esterno lastricato è pavimentato in cotto.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 175 oltre a circa mq 17 di terrazze e circa mq 95 di resede.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio), telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono e allarme. Radiatori ed apparecchi di climatizzazione sono installati anche nel piano sottotetto.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in discrete condizioni di manutenzione.

L'autorimessa al piano seminterrato è pavimentata in cemento di tipo industriale.

L'altezza interna è di cm 240. La superficie utile lorda è di circa mq 70.

Al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava occupata da materiale di cantiere, materiale di risulta, masserizie ed in discrete condizioni di manutenzione.

C.3.4) Appartamento e box auto - p.lla 888 sub 6 e p.lla 888 sub 16

L'unità immobiliare - la prima a destra guardando il fabbricato dalla Via dei Mandorli - ha ingresso principale dal civico n. 73 della suddetta via, attraverso cancello al livello stradale, oltre ingresso secondario dall'adiacente area a parcheggio.

Dal cancello principale si accede a resede privato e, per mezzo di scala esterna, al portoncino d'ingresso del piano terra, quest'ultimo posto a quota superiore rispetto al livello stradale. L'unità consiste in un alloggio del tipo terra-tetto, sviluppato su tre livelli (piano terra, piano primo, sottotetto) oltre piano seminterrato, così composto:

- **piano seminterrato:** autorimessa
- **piano terra:** ingresso, soggiorno-pranzo, zona cottura, camera, bagno, disimpegno, due porticati;
- **piano primo:** due camere (di cui una con guardaroba), due bagni, disimpegni,

oltre due terrazze;

- **piano sottotetto:** due vani soffitta, due vani sottotetto non praticabili, oltre terrazza a tasca.

I piani sono collegati, oltre che da vano scala interno, da ascensore. L'unità dispone di resede esterno, in parte sistemato a giardino in parte lastricato.

Le pareti ed i soffitti dell'unità abitativa sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in cotto, parquet e gres porcellanato. I servizi igienici sono pavimentati in gres porcellanato, rivestiti in gres porcellanato e/o marmo. La scala interna è rivestita in pietra serena. Gli infissi interni sono in legno laccato, quelli esterni in legno e vetrocamera, con persiane esterne anch'esse in legno. Le portefinestre al piano terra dispongono di inferriata. Le terrazze e i porticati sono pavimentati in cotto. L'altezza interna dei vani è circa cm 272; l'altezza di parte dei disimpegni è cm 240. L'altezza massima della soffitta è circa cm 269.

In uno dei vani soffitta al piano sottotetto è presente predisposizione per impianti sanitari.

Il resede esterno lastricato è pavimentato in cotto.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 175 oltre a circa mq 25 di terrazze, mq 10 di porticati esterni e circa mq 400 di resede.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio), telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono e allarme. Radiatori ed apparecchi di climatizzazione sono installati anche nel piano sottotetto.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in discrete condizioni di manutenzione.

L'autorimessa al piano seminterrato è pavimentata in cemento di tipo industriale.

L'altezza interna è di cm 240. La superficie utile lorda è di circa mq 70.

Al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava occupata da materiale di cantiere, masserizie ed in discrete condizioni di manutenzione

C.4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – POSTI AUTO SCOPERTI

I posti auto ubicati nel resede adiacente di cui alla p.lla 890, sono realizzati su pavimentazione in asfalto, delimitati con vernice spartitraffico e risultano in buone condizioni di manutenzione.

C.4.1) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 12

Il posto auto è il terzo da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.4.2) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 13

Il posto auto è il quarto da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.4.3) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 14

Il posto auto è il quinto da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.4.4) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 15

Il posto auto è il sesto da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.4.5) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 18

Il posto auto è il nono da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.4.6) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 19

Il posto auto è il decimo da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.4.7) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 20

Il posto auto è l'undicesimo da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.4.8) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 21

Il posto auto è il dodicesimo da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.4.9) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 22

Il posto auto è il tredicesimo da sinistra, per chi guarda con le spalle al fabbricato principale, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.5) PROVENIENZA

Il fabbricato di cui fanno parte gli alloggi in oggetto è pervenuto alla

dall'originaria proprietà spa, in seguito al se-

guente atto:

- **Atto di compravendita** del 17.12.2007, Notaio Claudio Barnini, Rep. 270220/14999, trascritto a Firenze il 11.01.2008, al Reg. Part. N. 1099 (vedi all. 6).

I posti auto scoperti sono pervenuti alla

dall'originaria pro-

prietà spa, in seguito al seguente atto:

- **Atto di compravendita e Atto dichiarativo** del 29.04.2008, Notaio Claudio Barnini, Rep. 272317/15177, trascritto a Firenze il 29.05.2008, al Reg. Part. N. 14431 (vedi all. 7). *Trattasi di atto ricognitivo che perfeziona gli accordi della precedente compravendita, e per mezzo del quale si identificano tutte le parti comuni e le pertinenze relative ai fabbricati residenziali acquisiti dalla*
, fra i quali il fabbricato M di cui alla presente perizia.

C.6) NOTE URBANISTICHE E ATTI EDILIZI ABILITATIVI

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve, adottato con

Delib. C.C. n.84 del 28.7.2005 (BURT del 17.8.2005) e approvato con Delib. C.C. n.154 del 29.12.2005 (BURT del 1.2.2006), gli immobili ricadono in *Ambito a progettazione unitaria: S6 – I Mandorli*.



Il lotto "M", del quale fanno parte le unità oggetto di stima, è stato realizzato in forza dei seguenti atti abilitativi:

1. **Piano di Lottizzazione** approvato con Deliberazione C.C. n.53 del 15.4.2003 e relativi **Atti di Convenzione** - rogante Notaio Andrea Teti, Rep. 12910, del 03.07.2003 (vedi all. 8); rogante Notaio Marta Renieri, Rep. 2825 del 04.11.2008 (vedi all. 9);
2. **Permesso di Costruire** n. 30 del 05.05.2005 - Pratica Edilizia n. 705/2004 - (vedi all. 10);
3. **Permesso di Costruire** in Variante n. 12 del 16.03.2007 - Pratica Edilizia n. 544/2006 (vedi all. 11);
4. **Variante ex art. 83** comma 12, L.R. 1/05 del 24.04.2008, n. prot. 14671 (vedi all. 12) con contestuale **Certificazione di conformità e Comunicazione di fine lavori** (Pratica Edilizia n. 506/2008).



Si precisa che per il fabbricato in oggetto **non risulta prodotta la certificazione di abitabilità**.

I posti auto scoperti sono stati realizzati in forza dei seguenti atti abilitativi:

1. **Concessione gratuita** n. 53 del 18.11.2003 - Pratiche Edilizie n. 771/2003 e 263/2001 - (vedi all. 13)
2. **Permesso di Costruire** n. 4 del 08.02.2007 - Pratica Edilizia n. 1412/2006 - per rinnovo della Concessione n. 53/2003 (vedi all. 14);
3. **Permesso di Costruire** n. 37 del 19.03.2010 - Pratica Edilizia n. 263/2010 - per I° Variante e rinnovo della Concessione n. 53/2003 (vedi all. 15).



C.7) ELENCAZIONE GRAVAMI

C.7.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 17.11.2008 Reg. Part. 9095 Reg. Gen. 49455
Pubblico Ufficiale Notaio Claudio Barnini, Rep. 275980/15393 del 12.11.2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per immobili siti in Pontassieve, Via dei Mandorli, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 89, p.lla 888 sub 1 e sub 9.**

Capitale: € 484.000,00

Tasso interesse annuo: 9,45%

Totale: € 968.000,00

Durata: 5 anni

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 17.11.2008 Reg. Part. 9096 Reg. Gen. 49456
Pubblico Ufficiale Notaio Claudio Barnini, Rep. 275980/15393 del 12.11.2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per immobili siti in Pontassieve, Via dei Mandorli, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 89, p.lla 888 sub 2 e sub 10.**

Capitale: € 467.500,00

Tasso interesse annuo: 9,45%

Totale: € 935.000,00

Durata: 5 anni

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 17.11.2008 Reg. Part. 9097 Reg. Gen. 49457 Pubblico Ufficiale Notaio Claudio Barnini, Rep. 275980/15393 del 12.11.2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per immobili siti in Pontassieve, Via dei Mandorli, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 89, p.lla 888 sub 5 e sub 15.**

Capitale: € 457.500,00

Tasso interesse annuo: 9,45%

Totale: € 915.000,00

Durata: 5 anni

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 17.11.2008 Reg. Part. 9098 Reg. Gen. 49458 Pubblico Ufficiale Notaio Claudio Barnini, Rep. 275980/15393 del 12.11.2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per immobili siti in Pontassieve, Via dei Mandorli, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 89, p.lla 888 sub 6 e sub 16.**

Capitale: € 507.500,00

Tasso interesse annuo: 9,45%

Totale: € 1.015.000,00

Durata: 5 anni

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22.12.2011 Reg. Part. 28754 Reg. Gen. 42934 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 14715 del 16.11.2011.
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili siti in Pontassieve e Firenze. Il pignoramento **grava su parte** degli immobili di cui alla presente relazione, ossia **i posti auto scoperti**, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 89, p.lla 890 sub 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22.**

A FAVORE: Guido Placidi, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20.02.2014, Reg. Part. 3971 Reg. Gen. 4925, Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario, Rep. 1919 del 05.02.2014.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili siti in Pontassieve. Il pignoramento **grava su parte** degli immobili di cui alla presente relazione, ossia **unità abitative e box auto**, classificati al Catasto Fabbricati al **fo-**
glio 89, p.lla 888 sub 1, 9, 2, 10, 5, 15, 6, 16.

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

C.7.2) Clausole e adempimenti

Dal citato atto dichiarativo del 29.04.2008, Rep. 272317/15177, per mezzo del quale la _____ acquisiva i posti auto scoperti e si definivano parti comuni e pertinenze, si evidenzia quanto segue in ordine ad adempimenti, parti comuni ecc.

In particolare si legge all' Art. 3, punto 3 quanto segue:

“ ... Per le opere di urbanizzazione, riferite all'intero comparto di lottizzazione, i cui lavori sono stati eseguiti e completati a cura dei lottizzanti, la parte acquirente si impegna ed obbliga - per se ed i suoi aventi causa - di partecipare, pro quota, alle

spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria da ripartirsi fra tutti i fabbricati che costituiscono la lottizzazione come previsto dall'articolo 15 della convenzione per atto ai rogiti del Notaio Teti in data 3 luglio 2003 citata in premessa compresa la manutenzione del verde pubblico del comparto come disciplinata dall'articolo 20 della stessa convenzione e gravanti sui lottizzanti e/o loro aventi causa ...
“1.

E all' Art. 3, punto 4 quanto segue:

“... Viene dato e preso atto tra le parti:

- che su porzione della Particella 882 (ottocentottantadue) Subalterno 1 (uno) [destinata a verde, strada e parcheggi pubblici e da cedere gratuitamente al Comune di Pontassieve come da convenzione urbanistica innanzi citata] sono stati realizzati 2 (due) pozzi artesiani per l'emungimento dell'acqua occorrente all'irrigazione dei giardini privati di pertinenza dei cinque fabbricati;
- che la manutenzione ordinaria e straordinaria dei pozzi fa carico pro quota ai proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiranno...”

Si precisa che la p.lla 882 sub 1 è stata soppressa ed ha generato l'attuale p.lla 1035.

Nella seconda parte dell' Atto (Secondo Luogo) si legge:

“ ... [le parti dichiarano]- che alle unità abitative del FABBRICATO "M" identificate nel Foglio 89 (ottantanove) dai Subalterni 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 500 della Particella 888 (ottocentottantotto) unitamente alle unità abitative del contiguo FABBRICATO "L" di proprietà della S.p.A. identificate nello stesso Foglio dai Subalterni 2 - 5 - 500 - 504 - 3 - 8 - 501- 505 della Particella 889 (ottocentottantanove) compete la comproprietà pro quota dell'area urbana (in parte adibita a strada privata e in parte a giardini) ubicata sul retro e a lato del fabbricato stesso e rappresentata nel Foglio 89 (ottantanove) dalla Particella 890 (ottocen-

¹ Articolo della convenzione successivamente sostituito dall'articolo 8 della nuova convenzione per atto ai rogiti del Notaio Marta Renieri in data 4 novembre 2008.

tonovanta) Subalterno 1 (uno), Via dei Mandorli piano: T, Categoria area urbana, Superficie catastale 1.645 (milleseicentoquarantacinque) metri quadri in ordine a costituzione del 22 ottobre 2007 n. 3333.1/2007 in atti dal 22 ottobre 2007 (protocollo n. FI0360985);...”.

- che alle unità abitative del FABBRICATO "M" identificate nel Foglio 89 (ottantanove) dai Subalterni 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 500 della Particella 888 (ottocentottantotto) compete la comproprietà pro quota del **posto auto scoperto** ad uso dei "diversamente abili" posto all'interno di Via dei Mandorli, e precisamente il primo a sinistra guardando i posti auto dando le spalle al fabbricato, individuato con velatura di colore celeste nel grafico esplicativo allegato al presente atto sotto la lettera C) e rappresentato nel Foglio 89 (ottantanove) dalla Particella 890 (ottocentonovanta) Subalterno 10 (dieci), Via dei Mandorli piano: T, Categoria C/6, Classe 1 (uno), Consistenza 16 (sedici) metri quadri, Superficie catastale 16 (sedici) metri quadri, Rendita Euro 29,75 (ventinove e settantacinque centesimi) in ordine a costituzione del 22 ottobre 2007 n. 3333.1/2007 in atti dal 22 ottobre 2007 (protocollo n. FI0360985);...”.

Si ritiene opportuno evidenziare altresì ulteriori stralci dei precedenti atti di vendita delle altre quattro unità immobiliari facenti parte del lotto M:

“ ... La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto:

- che i lastrici solari e i sottotetti relativi al fabbricato, del quale costituiscono porzioni le unità immobiliari in contratto, sono attraversati da canne fumarie, tubazioni per gli impianti meccanici (idro - termico e di raffrescamento) e colonne di scarichi per acque bianche, nere e pluviali;

- che sotto i marciapiedi al piano terreno sono installati pozzetti e tubazioni interrate di uso comune all'intero fabbricato;

- che i locali, comprese le autorimesse al piano seminterrato, ove sono ubicati gli impianti, le tubazioni e i servizi di uso comune, sono gravati da servitù di accesso a

favore del condominio, e ciò quando si renderà strettamente necessario per l'ispezione e la manutenzione dei suddetti impianti e servizi ...".

C.8) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

In seguito ai sopralluoghi ed al confronto con le tavole dell'ultimo atto abilitativo depositato, ossia la **Variante del 24.04.2008, n. prot. 14671** (vedi all. 12), nonché con le planimetrie catastali (vedi all. 5), si evidenziano le seguenti difformità:

- nei piani sottotetti di tutte le unità immobiliari sono state rilevate altezze massime variabili da cm 266 a cm 277, maggiori dell'altezza autorizzata nei progetti edilizi, ossia cm 240, in vani adibiti a soffitta, quindi non abitabili. La difformità è stata rilevata altresì dalla Polizia Municipale nei sopralluoghi in data 29.03.2010 e 06.05.2010, con contestuale verbale, trasmissione degli esiti ai competenti uffici e avvio di procedimento penale per abuso edilizio.
- nei piano terra delle unità di cui al sub 2 e sub 5 si rileva una diversa conformazione del profilo del terrazzo prospiciente l'ingresso, comunque di modesta entità.

Per quanto sopra esposto, ai fini della regolarità urbanistica degli immobili è necessaria la presentazione di *Accertamento di conformità in sanatoria* o, in alternativa, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Inoltre, come già accennato al par. C.6, per gli immobili non risulta redatta la *Certificazione di abitabilità*.

Scelto, ai fini estimativi, l'adempimento più oneroso, ossia la regolarizzazione edilizia con *Accertamento di conformità in sanatoria* e relativo aggiornamento catastale, oltre alla redazione di *Certificazione di abitabilità*, si indica prudenzialmente in circa € 12.000,00 oltre IVA, quindi in circa **€ 15.000,00**, l'ammontare di oneri, sanzioni e spese tecniche per ciascuna unità immobiliare, che sarà sottratto dal valore finale di stima.

Si evidenzia che **l'area urbana di cui al sub 1 della p.lla 890**, costituente strada privata interna - in comproprietà pro quota fra le unità immobiliari di cui all'intero fabbricato

in oggetto per quanto pattuito nell'Atto dichiarativo del 29.04.2008, Rep. 272317/15177 - risulta catastalmente ancora intestata per l'intero alla società venditrice spa.

Si evidenzia altresì che il **posto auto per disabili di cui alla p.IIa 890 sub 10**, in comproprietà pro quota fra le unità immobiliari di cui all'intero fabbricato in oggetto per quanto pattuito nell'Atto dichiarativo del 29.04.2008, Rep. 272317/15177, risulta catastalmente intestata per l'intero alla società

Per le susesposte particelle, ed in particolare per il posto auto per disabili, risulta pertanto necessario procedere alla regolarizzazione mediante la **corretta definizione delle corrispondenti quote in comproprietà** spettanti a ciascuna unità immobiliare, sia di quelle oggetto di stima che di quelle già alienate a terzi dalla

Al momento della redazione della presente relazione risulta alla scrivente che la procedura fallimentare stia provvedendo a detti adempimenti, previ gli opportuni accertamenti.

C.9) STIMA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili in oggetto sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore di mercato di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli alloggi residenziali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e servizio.

Per la superficie commerciale dei **posti auto scoperti** si farà riferimento alla superficie catastale.

C.9.1) Valore unitario di mercato degli immobili

Gli immobili sono inseriti in una zona periferica del comune di Pontassieve, oggetto di recente ed estesa lottizzazione residenziale, ben collegata e servita, e, per la prossimità ad ampie zone aperte e collinari, apprezzabile per qualità ambientale e paesaggistica.

I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il secondo semestre 2014 (vedi all. 16) riportano i seguenti intervalli:

- per civili abitazioni in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 1.800,00 e €/mq 2.400,00**
- per box auto l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 1.100,00 e €/mq 1.600,00**

Per qualità degli immobili, stato di conservazione e zona di ubicazione si ritiene che il valore più probabile di mercato possa attestarsi verso i massimi valore sopra esposti, tenendo conto tuttavia che gli immobili sono stati terminati da circa sette anni e che, seppur mai abitati, oltre a modesti fenomeni legati ad incuria, potrebbero manifestare problematiche ulteriori dovute alla scarsa manutenzione. Tenendo conto altresì di quanto riferito dagli operatori del settore immobiliare consultati, che comunque attestano la perdurante difficoltà del mercato, si ritiene congruo un abbattimento di circa il 5% del massimo valore indicato dall'OMI, ossia:

$$\text{€/mq } 2.400,00 \times 0,95 = \text{€/mq } 2.280,00 \approx \text{€/mq } 2.300,00$$

Per i box auto è stato altresì indicato come congruo un valore pari al minimo dei valori OMI ossia **€/mq 1.100,00**.

Per quanto concerne i posti auto scoperti, infine, gli operatori immobiliari riferiscono valori a corpo che si attestano fra € 8.000,00 ed € 12.000,00, per ciascun posto auto, e valori unitari oscillanti fra circa €/mq 500,00 ed €/mq 1.000,00, in funzione della disponibilità di parcheggi nella zona e della dotazione di accessori quali recinzioni e cancelli. Nel caso in questione, trattandosi di zona di recente costruzione dunque sufficientemente dotata di parcheggi, nonché di posti auto privi di recinzione e cancelli, gli operatori immobiliari indicano probabile un valore unitario di circa **€/mq 700,00**.

I valori unitari sono quindi:

- *civile abitazione* **€/mq 2.300,00**
- *box auto* **€/mq 1.100,00**
- *posti auto scoperti* **€/mq 700,00**

C.10) CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

La **superficie commerciale** delle unità immobiliari abitative è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani e della superficie omogeneizzata (o raggugiata) di eventuali pertinenze nelle seguenti percentuali:

terrazze e porticati: 30% della superficie

resedi: 10% della superficie per la superficie pari alla superficie dell'alloggio, 2% per l'eccedenza

Al valore totale è sottratta la somma pari a **€ 15.000,00** per la regolarizzazione edilizia di cui al cap. C.8.

C.10.1) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 1 e p.lla 888 sub 9

Si richiamano le consistenze dell'alloggio:

Superficie utile lorda circa mq 175

mq 35 – terrazze e porticati

mq 225 - resede

$mq\ 175 + mq\ 35 \times 30\% + mq\ 180 \times 10\% + mq\ (225 - 180) \times 2\% = mq\ 180 + mq\ 10,5 + mq\ 18 + mq\ 0,9 \approx mq\ 203$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 2.300,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in

$$(\text{€/mq } 2.300,00 \times \text{mq } 203) - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 451.900,00$$

Si richiamano le consistenze del box auto:

Superficie utile lorda circa mq 70

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 1.100,00, il più probabile valore di mercato del box auto è calcolato in

$$(\text{€/mq } 1.100,00 \times \text{mq } 70) = \text{€ } 77.000,00$$

Il valore di mercato complessivo del compendio è calcolato in:

$$\text{€ } 451.900,00 + \text{€ } 77.000,00 = \text{€ } 528.900,00$$

C.10.2) Appartamento e box auto- p.lla 888 sub 2 e p.lla 888 sub 10

Si richiamano le consistenze dell'alloggio:

Superficie utile lorda circa mq 175

mq 17 - terrazze

mq 100 - resede

$$\text{mq } 175 + \text{mq } 17 \times 30\% + \text{mq } 100 \times 10\% = \text{mq } 180 + \text{mq } 5,1 + \text{mq } 10 \approx \text{mq } 190$$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 2.300,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in

$$(\text{€/mq } 2.300,00 \times \text{mq } 190) - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 422.000,00$$

Si richiamano le consistenze del box auto:

Superficie utile lorda circa mq 70

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 1.100,00, il più probabile valore di mercato del box auto è calcolato in

$$(\text{€/mq } 1.100,00 \times \text{mq } 70) = \text{€ } 77.000,00$$

Il valore di mercato complessivo del compendio è calcolato in:

€ 422.000,00 + € 77.000,00 = € **499.000,00**



C.10.3) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 5 e p.lla 888 sub 15

Si richiamano le consistenze dell'alloggio:

Superficie utile lorda circa mq 175

mq 17 – terrazze

mq 95 - resede

$mq\ 175 + mq\ 17 \times 30\% + mq\ 95 \times 10\% = mq\ 180 + mq\ 5,1 + mq\ 9,5 \approx mq\ 189$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 2.300,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in

$(€/mq\ 2.300,00 \times mq\ 189) - €\ 15.000,00 = €\ 419.700,00$

Si richiamano le consistenze del box auto:

Superficie utile lorda circa mq 70

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 1.100,00, il più probabile valore di mercato del box auto è calcolato in

$(€/mq\ 1.100,00 \times mq\ 70) = €\ 77.000,00$

Il valore di mercato complessivo del compendio è calcolato in:

€ 419.700,00 + € 77.000,00 = € **496.700,00**

C.10.4) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 6 e p.lla 888 sub 16

Si richiamano le consistenze dell'alloggio:

Superficie utile lorda circa mq 175

mq 35 – terrazze e porticati

mq 400 - resede

$mq\ 175 + mq\ 35 \times 30\% + mq\ 180 \times 10\% + mq\ (400 - 180) \times 2\% = mq\ 180 + mq\ 10,5 + mq\ 18 + mq\ 4,4 \approx mq\ 208$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 2.300,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in



$$(\text{€}/\text{mq } 2.300,00 \times \text{mq } 208) - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 463.400,00$$



Si richiamano le consistenze del box auto:

Superficie utile lorda circa mq 70

Richiamato il valore unitario pari a € /mq 1.100,00, il più probabile valore di mercato del box auto è calcolato in

$$(\text{€}/\text{mq } 1.100,00 \times \text{mq } 70) = \text{€ } 77.000,00$$

Il valore di mercato complessivo del compendio è calcolato in:

$$\text{€ } 463.400,00 + \text{€ } 77.000,00 = \text{€ } 540.400,00$$

C.10.5) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 12

Richiamato il valore unitario pari a € /mq 700,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€}/\text{mq } 700,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } 8.400,00$$

C.10.6) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 13

Richiamato il valore unitario pari a € /mq 700,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€}/\text{mq } 700,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } 8.400,00$$

C.10.7) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 14

Richiamato il valore unitario pari a € /mq 700,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€}/\text{mq } 700,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } 8.400,00$$

C.10.8) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 15

Richiamato il valore unitario pari a € /mq 700,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€}/\text{mq } 700,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } 8.400,00$$



C.10.9) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 18

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 700,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } \mathbf{8.400,00}$$

C.10.10) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 19

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 700,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } \mathbf{8.400,00}$$

C.10.11) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 20

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 700,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } \mathbf{8.400,00}$$

C.10.12) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 21

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 700,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } \mathbf{8.400,00}$$

C.10.13) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 22

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 700,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } \mathbf{8.400,00}$$

C.11) VALORE A BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nella trattative tra privati, quali ad esempio:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato, ossia:

C.11.1) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 1 e p.lla 888 sub 9

€ 528.900,00 x 0,9 = € 476.010,00 ≈ € **476.000,00**

C.11.2) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 2 e p.lla 888 sub 10

€ 499.000,00 x 0,9 = € 449.100,00 ≈ € **449.000,00**

C.11.3) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 5 e p.lla 888 sub 15

€ 496.700,00 x 0,9 = € 447.030,00 ≈ € **447.000,00**

C.11.4) Appartamento e box auto – p.lla 888 sub 6 e p.lla 888 sub 16

€ 540.400,00 x 0,9 = € 486.360,00 ≈ € **486.000,00**

C.11.5) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 12

€ 8.400,00 x 0,9 = € 7.560,00 ≈ € **7.500,00**

C.11.6) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 13

€ 8.400,00 x 0,9 = € 7.560,00 ≈ € **7.500,00**

C.11.7) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 14

€ 8.400,00 x 0,9 = € 7.560,00 ≈ € **7.500,00**

C.11.8) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 15

€ 8.400,00 x 0,9 = € 7.560,00 ≈ € **7.500,00**

C.11.9) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 18

€ 8.400,00 x 0,9 = € 7.560,00 ≈ € 7.500,00

C.11.10) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 19

€ 8.400,00 x 0,9 = € 7.560,00 ≈ € 7.500,00

C.11.11) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 20

€ 8.400,00 x 0,9 = € 7.560,00 ≈ € 7.500,00

C.11.12) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 21

€ 8.400,00 x 0,9 = € 7.560,00 ≈ € 7.500,00

C.11.13) Posto auto scoperto – p.lla 890 sub 22

€ 8.400,00 x 0,9 = € 7.560,00 ≈ € 7.500,00

C.12) FORMAZIONE DEI LOTTI

Di seguito si propone la formazione dei lotti ed il corrispondente valore a base d'asta arrotondato. A ciascuna unità immobiliare residenziale è stato assegnato un posto auto scoperto di cui all'area adiacente.

I restanti cinque posti auto scoperti costituiranno altrettanti lotti autonomi.

Si demanda comunque al Giudice Delegato ed alla Curatela la facoltà di disporre eventuali diversi abbinamenti degli immobili.

C.12.1) Lotto 1

Appartamento - Foglio 89, **p.lla 888 sub 1**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 943,82, Via dei Mandorli n. 65, Piano T-1-2;

Box auto – Foglio 89, **p.lla 888 sub 9**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 63 mq, Rendita € 188,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1;

valore di mercato € 528.900,00

valore a base d'asta € 476.000,00

Posto auto scoperto – Foglio 89, **p.lla 890 sub 12**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

Valore totale del Lotto 1 a base d'asta:

€ 476.000,00 + € 7.500,00 = € 483.500,00 ≈

≈ **€ 483.000,00** (euro quattrocentotantatremila/00).



C.12.2) Lotto 2

Appartamento - Foglio 89, **p.IIa 888 sub 2**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 888,31, Via dei Mandorli n. 67, Piano T-1-2;

Box auto - Foglio 89, **p.IIa 888 sub 10**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 64 mq, Rendita € 191,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1;

valore di mercato € 499.000,00

valore a base d'asta € 449.000,00.

Posto auto scoperto - Foglio 89, **p.IIa 890 sub 13**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00



Valore totale del Lotto 2 a base d'asta:

€ 449.000,00 + € 7.500,00 = € 456.500,00 ≈

≈ **€ 456.000,00** (euro quattrocentocinquantaseimila/00).

C.12.3) Lotto 3

Appartamento - Foglio 89, **p.IIa 888 sub 5**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 888,31, Via dei Mandorli n. 71, Piano T-1-2;

Box auto - Foglio 89, **p.IIa 888 sub 15**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 64 mq, Rendita € 191,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1;

valore di mercato € 496.700,00

valore a base d'asta € 447.000,00

Posto auto scoperto - Foglio 89, **p.IIa 890 sub 21**, Categoria C/6, Classe 1, Consisten-



za 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00



Valore totale del Lotto 3 a base d'asta:

€ 447.000,00 + 7.500,00 = € 454.500,00 =

≈ **€ 454.000,00** (euro quattrocentocinquantaquattromila/00).



C.12.4) Lotto 4

Appartamento - Foglio 89, **p.IIIa 888 sub 6**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 943,82, Via dei Mandorli n. 73, Piano T-1-2;

Box auto – Foglio 89, **p.IIIa 888 sub 16**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 63 mq, Rendita € 188,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1;

valore di mercato € 540.400,00

valore a base d'asta € 486.000,00

Posto auto scoperto – Foglio 89, **p.IIIa 890 sub 22**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00



Valore totale del Lotto 4 a base d'asta:

€ 486.000,00 + 7.500,00 = € 493.500,00 =

≈ **€ 493.000,00** (euro quattrocentonovantatremila/00).

C.12.5) Lotto 5

Posto auto scoperto – Foglio 89, **p.IIIa 890 sub 14**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

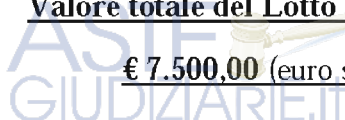
valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00



Valore totale del Lotto 5 a base d'asta:

€ 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).



C.12.6) Lotto 6

Posto auto scoperto – Foglio 89, **p.IIIa 890 sub 15**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

Valore totale del Lotto 6 a base d'asta:

€ 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).

C.12.7) Lotto 7

Posto auto scoperto – Foglio 89, **p.IIIa 890 sub 18**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

Valore totale del Lotto 7 a base d'asta:

€ 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).

C.12.8) Lotto 8

Posto auto scoperto – Foglio 89, **p.IIIa 890 sub 19**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

Valore totale del Lotto 8 a base d'asta:

€ 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).

C.12.9) Lotto 9

Posto auto scoperto – Foglio 89, **p.IIIa 890 sub 20**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

Valore totale del Lotto 9 a base d'asta:

€ 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00).



Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 28.05.2015



IL Tecnico

Arch. Alessandra Rinaldi



ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visure catastali
4. Elaborato planimetrico
5. Planimetrie catastali
6. Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 17.12.2007, Rep. 270220/14999
7. Atto di compravendita e dichiarativo del 29.04.2008, Rep. 272317/15177
8. Atto di Convenzione edilizia del 03.07.2003, Rep. 12910
9. Atto di Convenzione edilizia del 04.11.2008, Rep. 2825
10. Stralcio del Permesso di Costruire n. 30 del 05.05.2005
11. Stralcio del Permesso di Costruire n. 12 del 16.03.2007
12. Stralcio della Variante ex art. 83 del 24.04.2008, n. prot. 14671
13. Stralcio della Concessione Edilizia n. 53 del 18.11.2003
14. Stralcio del Permesso di Costruire n. 4 del 08.02.2007
15. Stralcio del Permesso di Costruire n. 37 del 19.03.2010
16. Tabelle OMI - 2° semestre 2014

