

Perizia di Stima

Fallimento di [REDACTED] in liquidazione.

Sentenza 40/2011 - Registro fallimenti n.5525 del 07/04/2011

Giudice Delegato: Antonio Settembre

Curatore Dott.ssa: Adelaide di Tullio

* * * * *

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Passaleva, essendo stato nominato perito stimatore per i beni di cui al fallimento in intestazione con Nomina del Sig. G.D. del 11/04/2011, redige la presente relazione estimativa allo scopo di illustrare al curatore del fallimento, Dott.ssa Adelaide di Tullio i criteri e le valutazioni di stima inerenti i complessi immobiliari ed i beni di seguito descritti.

A) Lotto A - Complesso immobiliare in corso di costruzione di proprietà della ditta [REDACTED] S.r.l. in liquidazione, ubicato in Firenze, Via Ippolito Pindemonte n.43, denominato "Pindemonte 2".

Presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze i beni in oggetto hanno ancora gli identificativi, la consistenza e la rappresentazione delle unità immobiliari oggetto dell'atto di compravendita, in quanto non essendo ancora stato completato l'intervento di ricostruzione le stesse u.i. non sono state oggetto di variazione ed aggiornamento catastale.

Pertanto attualmente il complesso ha ancora i seguenti identificativi catastali:

Al Catasto Fabbricati:

Per quanto al magazzino oggi demolito, con resede: Comune di Firenze, foglio 118, particella 323 sub. 510, particella 366 sub. 507, particella 579 sub. 503 e particella 835 sub. 504 con i seguenti invariati dati di classamento: zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5; consistenza mq. 1300, Rendita catastale Euro 6646,80.

Per quanto al piazzale gravato da servitù di passo: Comune di Firenze, foglio 118, particella 835 sub. 503 con i seguenti invariati dati di classamento: area urbana di mq. 120.

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel foglio 118,:

particella 274 Fabbricato Urbano da Accertare di mq. 770.

particella 653 Fabbricato Urbano da Accertare di mq. 4.

particella 656 Fabbricato Urbano da Accertare di mq. 230 .

Il tutto come meglio rappresentato nell'estratto di mappa e nelle planimetrie allegare oltre le visure. (vedi allegato 1)

1.0 Adempimenti preliminari e visure ipotecarie

Preliminarmente alla stesura della presente relazione, il sottoscritto ha provveduto alla trascrizione della sentenza di fallimento in intestazione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Firenze n° 98 in data 02/05/2011, registro particolare 9885 e generale 15045 con prot. n. FI52164/1, che si produce in allegato. (vedi allegato A2)

E' stata inoltre effettuata presso la competente Agenzia del Territorio, la verifica delle consistenze nonché l'esistenza di creditori iscritti o trascritti

relativa ai beni della [REDACTED] con aggiornamento alla data del 24/05/2011, come di seguito esposto con specifico riferimento ai beni della presente stima.

2.0 Provenienza

Atto di Compravendita N. Rep.: 44962 e Raccolta 13534, rogato in data 03/04/2008 dal Notaio Pompilio Massarelli, registrato a Fl 1 il 09/04/2008 al N. 4651 sere 1T, e trascritto in data 10/04/2008 al N. 89 (vedi allegato A3) , con il quale la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] acquistava da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cf: [REDACTED]) i beni posti nel Comune di Firenze in Via Pindemonte 45, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Fgl. 118,

Part 323 sub 510,

Part. 366 sub 507,

Part. 579 sub 503,

Part. 835 sub 504,

il piazzale gravato da servitù di passo, Part. 835 sub 503,

e al Catasto Terreni del Comune di Firenze nel Fgl. 118,

Part. 274, 653, e 656.(vedi allegato 3)

3.0 Iscrizioni o altri gravami

- **N. 71 del 27-02-2008:** Registro Particolare n. 1607, Registro Generale n. 8132, Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Pompilio Massarelli in data 26-02-2008, Rep. 44845/13471 **“Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario (0176)”**; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Signa” con sede in Signa (creditore ipotecario), contro



██████████ nato a ██████████ il ██████████ (terzo datore di ipoteca),
e ██████████ con sede in ██████████ (debitore non datore) per
€ 13.000.000,00 di cui capitale € 6.500.000,00 .Non risultano annotazioni di
cancellazione. (vedi allegato A4.1)

- **N. 176 del 05-08-2008:** Registro Particolare n. 21586, Registro Generale n. 33130, **Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata per Preliminare di Compravendita** in data 30-07-2008, Rep. 45216/13702, ai rogiti del Notaio Massarelli Pompilio; a favore di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ contro ██████████ con sede in ██████████ Con tale atto le parti si impegnano a compravendere porzione del complesso in oggetto (tre appartamenti per superficie utile lorda di almeno 230,00 mq. Pari a circa 143/1000 di quota condominiale), al completamento delle opere ovvero entro e non oltre il 30/06/2010; è prevista la facoltà di recedere senza penalità. Il prezzo è stato convenuto in complessivi € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 versati al momento del preliminare come caparra confirmatoria e il saldo di € 600.000,00 all'atto definitivo. (vedi allegato A4.2)
- **N. 128 del 16-10-2008:** Registro Particolare n. 29362, Registro Generale n. 43916, **Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata per Preliminare di Compravendita** in data 10-10-2008, Rep. 7282/4318 ai rogiti del Notaio Santalucia Elena con sede in Firenze, a favore di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ contro ██████████ con sede in ██████████ Con il presente atto le parti si impegnano a compravendere l'appartamento n° 15 di mq. 132,90. Il prezzo è stato convenuto in complessivi € 750.000,00 di cui € 70.000,00 versati al momento del preliminare come caparra confirmatoria € 30.000,00 saranno versati il 31/12/2008 e il saldo di € 650.000,00 all'atto definitivo, è compresa la proporzionale quota di comproprietà pari a 70/1000 delle parti comuni del fabbricato in costruzione, compresa l'area suddetta. (vedi allegato A4.3).



- **N. 257 del 23-12-2008:** Registro Particolare n. 37322, Registro Generale n. 56001, Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata per **Atto integrativo di preliminare di vendita** in data 17-12-2008, Rep. 45441/13857 ai rogiti del Notaio Massarelli Pompilio; a favore (per la quota di 143/1000) di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Con il presente atto le parti integrano il precedente atto preliminare (n° 176 del 05/08/2008) precisando che la quota della porzione in promessa di vendita è pari a 143/1000; inoltre il [REDACTED] rinuncia alla facoltà di recesso già prevista nel precedente preliminare. (vedi allegato A4.4)
- **N. 258 del 23-12-2008:** Registro Particolare n. 37323, Registro Generale n. 56002, Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata per **Preliminare di Vendita** in data 17-12-2008, Rep. 45442/13858, ai rogiti del Notaio Massarelli Pompilio; a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Con il presente atto le parti si impegnano a compravendere porzione del complesso immobiliare in oggetto e precisamente l'appartamento finito chiavi in mano posto al piano terra e sottotetto descritti ai numeri 1 e 2 nelle piante allegare allo stesso atto, per una quota pari a circa 80/1000 escludendo le aree urbane descritte al C.F. Firenze nel foglio 118, p.lla 102 sub. 506, 507, 508, 509 e 510; le parti hanno facoltà di recedere senza penalità alcuna dal 30/03/2010 al 31/12/2010. Il prezzo è stato convenuto in complessivi € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 versati al momento del preliminare come caparra confirmatoria e il saldo di € 600.000,00 all'atto definitivo. (vedi allegato A4.5).
- **N. 52 del 19-05-2009:** Registro Particolare n. 15454, Registro Generale n. 23804, Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata per **Preliminare di Vendita** di immobile da costruire, in data 30-04-2009, Rep. 86727/20166,



ai rogiti del Notaio Cavallina Semplici Massimo; a favore di [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED]
con sede in [REDACTED] Con il presente atto le parti si impegnano a
compravendere porzione del complesso immobiliare in oggetto e
precisamente l'appartamento per civile abitazione indicato al numero 3 del
progetto, composto al piano terreno di circa mq. 87 di sul, resede esclusivo
di mq. 37,29, piano primo/sottotetto di mq. Circa 39,70 collegati
internamente, oltre terrazza e terrazza a tasca e due posti auto coperti posti
all'interrato per circa mq. 45 per una quota complessiva di 50/1000 .Il prezzo
è stato convenuto in complessivi € 600.000,00 di cui € 100.000,00 versati al
momento del preliminare come caparra confirmatoria € 50.000,00 saranno
versati il 30/09/2009 e il saldo pari a € 450.000,00 all'atto definitivo. (vedi
allegato A4.6).

- **N. 162 del 19-05-2009:** Registro Particolare n. 15511, Registro Generale n. 23913, **Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata per Contratto Preliminare** in data 15-05-2009, Rep. 7795/4708 ai rogiti del Notaio Santalucia Elena, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Con il presente atto le parti si impegnano a compravendere l'appartamento
n° 10 di mq. 103. Il prezzo è stato convenuto in complessivi € 600.000,00 di
cui € 150.000,00 versati al momento del preliminare come caparra
confirmatoria e il saldo di € 450.000,00 all'atto definitivo, è compresa la
proporzionale quota di comproprietà pari a 70/1000 delle parti comuni del
fabbricato in costruzione, compresa l'area suddetta. (vedi allegato A4.7).
- **N. 157 del 22-10-2009:** Registro Particolare n. 31925, Registro Generale n. 47291, **Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata per Atto modificativo di accordi preliminari** in data 23-09-2009, Rep. 86906/20282 ai rogiti del Notaio Cavallina Semplici Massimo, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED]



con sede in [REDACTED] Con il presente atto modificativo le parti si impegnano a mantenere gli accordi stipulati nel precedente preliminare di cui al n° 52/2009 con eccezione di mutare l'unità abitativa oggetto del futuro trasferimento, sostituendo l'appartamento n° 3 con quelli convenzionalmente contraddistinti con i numeri 7 e 8 per una quota di comproprietà pari a 80/1000, e versando contestualmente al presente atto la cifra di € 50.000,00 come secondo acconto in saldo prezzo. (vedi allegato A4.8).

- **N. 165 del 27-10-2009:** Registro Particolare n. 32328, Registro Generale n. 47881, Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata per **Preliminare di Vendita** di immobile da costruire in data 21-10-2009, Rep. 8147/4980, ai rogiti del Notaio Santalucia Elena; **a favore di** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] **contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED] Con il presente atto le parti si impegnano a compravendere l'appartamento n° 19 di mq. 38. Il prezzo è stato convenuto in complessivi € 700.000,00 di cui € 400.000,00 versati al momento del preliminare come caparra confirmatoria e il saldo di € 300.000,00 all'atto definitivo, è compresa la proporzionale quota di comproprietà pari a 70/1000 delle parti comuni del fabbricato in costruzione, compresa l'area suddetta. (vedi allegato A4.9).

- **N. 141 del 27-09-2010:** Registro Particolare n. 21831, Registro Generale n. 34432, atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili** (726) in data 24-09-2010, Rep. 12282/2010, emesso da Ufficiale Giudiziario della sede di Firenze; **a favore di** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] **contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.10).

- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare - **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; **a**



favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] per €150.000,00. (vedi allegato A4.11)

4.0 Descrizione del bene oggetto di stima

Il bene oggetto di stima consiste in un lotto distinto, sul quale sono in corso di realizzazione appartamenti per civile abitazione (vedi documentazione fotografica allegato A5).

I lavori, da tempo sospesi per la dichiarazione di fallimento della proprietà e dell'Impresa, sono giunti ad uno stato di avanzamento piuttosto differenziato fra i due corpi di fabbrica in cui è diviso l'intervento: per il primo, previa demolizione dell'edificio preesistente, sono state realizzate pressoché integralmente le strutture portanti in c.a., compresa una palificata tipo "berlinese" propedeutica alla realizzazione degli scavi in adiacenza ad altre proprietà, oltre ai tamponamenti esterni e la maggior parte delle tramezzature interne. Per il secondo corpo di fabbrica, per il quale è prevista la trasformazione di un vecchio edificio a carattere artigianale in abitazioni, sono state realizzate solo in parte alcune strutture in carpenteria metallica mentre risultano ancora da eseguire alcune demolizioni parziali e sono totalmente mancanti le tamponature ed i divisori interni.

In buona sostanza quindi lo stato dei lavori può definirsi "al grezzo", seppur ancora una parte delle strutture sono da realizzare, nel senso che sono completamente da eseguire gli impianti e tutte le opere di finitura. E' da far presente, e ciò rientra nelle considerazioni di stima, che alcune opere secondarie, quali ad esempio il piano di calpestio da completare nella zona soggetta a trasformazione, presentano un certo grado di deterioramento dovuto all'abbandono del cantiere e pertanto dovranno essere ripristinate o sostituite.

Sempre ai fini della stima, è stato considerato che per il completamento dell'immobile alcune opere provvisorie dovranno necessariamente essere poste su area di altra proprietà (vedi ad es. ponteggi lato nord per il corpo di fabbrica a due livelli) con necessità di specifici accordi ed eventuali riconoscimenti economici; in alternativa le suddette opere provvisorie potrebbero essere realizzate "a sbalzo", quindi senza occupazione del suolo di terzi, ma con incremento dei costi.

A completamento del quadro ricognitivo sugli atti pregressi, sui gravami e sulle pendenze cui dovrà far fronte il soggetto che acquisirà il bene in questione per poterlo completare ed immetterlo sul mercato, è da menzionare la causa civile n° 8972/2009 per Ricorso ex Art. 1171 cc. intentata da [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] contro [REDACTED] – [REDACTED] per temuto danno provocato dalla realizzazione delle opere relative alla demolizione e ricostruzione prevista per parte degli immobili oggetto della presente stima.

Tuttavia in data 16.06.2011 il Giudice Barbara Fabbrini ha sciolto la riserva permettendo la continuazione delle opere indicando che *"...le stesse debbano essere eseguite secondo progetto strutturale e successive varianti del 23 giugno 2009 e 18 gennaio 2010 ... consentendo, gli accorgimenti tecnici ivi rappresentati, la tutela degli immobili dei ricorrenti"*. In merito è però da precisare che nelle conclusioni del CTU riportate al punto 6.1. della Relazione del 14.06.2010 è fatto presente che *"...il progetto strutturale prevede alcune opere di consolidamento che debbono essere forzatamente realizzate nella proprietà del ricorrente ..."* per le quali *"... ad oggi non è stata data alcuna autorizzazione alla esecuzione delle stesse senza le quali il percorso progettuale ed esecutivo non può dirsi rispondente alle norme...."* (vedi allegato A6)

Gli oneri diretti ed indiretti derivanti da tale circostanza sono stati considerati nella composizione del valore di stima dell'immobile ritenendo anche che, qualora fosse possibile procedere all'esecuzione delle suddette opere



con interventi diversi ed alternativi a quelli già ipotizzati dal progettista in sede di progetto, tali cioè da poter evitare l'intervento nella proprietà del ricorrente, il loro costo costituirebbe comunque un onere dello stesso ordine di grandezza di quello da sopportare nel primo caso.

Tutte le opere oggetto di stima sono state realizzate in forza dell'originario Permesso di Costruire (P.C.) n.125/07, rilasciato dal Comune di Firenze in data 27/06/2007 a nominativo di [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] per *"Intervento Unitario indirizzato al recupero di un complesso edilizio con cambio d'uso da artigianale a residenziale"* da eseguirsi sull'immobile sito in via Ippolito Pindemonte n.43, e successiva Variante n.144/08 del 13/10/2008 (ancora da rilasciare), e n. pratica 1248 del 16/03/2009, per *"Modifiche da eseguirsi in Corso d'Opera oltre all'utilizzo della residua S.U.L. esistente"*.

Il termine di scadenza del permesso a costruire risultava al giorno 26.12.2010; in data 30.11.2010, quindi entro il suddetto termine, il legale rappresentante della [REDACTED] aveva inoltrato all'Ufficio Direzione Urbanistica di Firenze richiesta di proroga per la conclusione dei lavori, che a tale data non risultavano ancora ultimati. A seguito del dichiarato fallimento della suddetta società, il sottoscritto in qualità di tecnico nominato dal Giudice, in data 11.05.2011 ha consegnato all'Ufficio Urbanistica istanza di risposta alle precedenti richieste interlocutorie fatte dal medesimo Ufficio in merito all'istanza di proroga originaria (richiesta del 28.02.2011), chiedendo anche il prolungamento dei termini di validità del permesso a costruire fino al giorno 26.06.2012 (salvo ulteriori proroghe) per il motivo dei sopraggiunti fallimenti della società proprietaria e dell'Impresa esecutrice dei lavori, [REDACTED]

Per quanto sopra, fatta salva la formalizzazione dell'accettazione della suddetta istanza da parte dell'Amministrazione, i lavori potranno essere proseguiti in forza del permesso a costruire originario.

L'intervento finora eseguito riguarda un corpo di fabbrica costruito ex-novo a partire dalle opere di fondazione ed un secondo corpo invece ricavato dalla trasformazione di una porzione di un vecchio edificio a carattere artigianale.

Pertanto l'intero intervento oggetto di stima riguarda:

- a) edificio di nuova costruzione con struttura intelaiata in cemento armato, composto da tre piani fuori terra, oltre piano interrato (garage) e mansarda/sottotetto;
- b) trasformazione di edificio esistente con struttura intelaiata in acciaio, composto da due piani.

In base all'ultima variante, i due fabbricati risultano composti da complessive 18 unità per civile abitazione di taglio medio/grande (originariamente il progetto prevedeva 19 unità residenziali con posto auto, due delle quali - la n° 7 e la n° 8 - nel corso della ultima variante approvata, sono state accorpate dando origine oggi all'u.i. denominata n° 7-8).

Di queste, come più dettagliatamente riscontrabile nella tabella di stima più avanti inserita, n.8 (dalla n.1 alla n.9 compresa) sono tipologicamente assimilabili come a schiera, distribuite su due piani con resede esclusivo quale patio d'ingresso, e le altre 10 (dalla n.10 alla n.19 compresa), distribuite su un unico livello, di cui n.2 con resede esclusivo al piano terra (patio d'ingresso), e n.2 ubicate al piano secondo e collegate ciascuna con una mansarda/sottotetto, oltre ad un ampio lastrico solare esclusivo.

Al fabbricato A) è annessa, al piano interrato, un'area destinata a parcheggio per un numero di 14 posti auto, ed accessibile mediante rampa carrabile dal resede condominiale. Il medesimo resede distribuisce ed alloggia n.5 posti auto, di cui tre coperti all'interno della sagoma del fabbricato, il tutto per un numero complessivo di n.19 posti auto.



5.0 Criteri utilizzati per la stima

In conseguenza di quanto sopra, vista la particolarità del caso in esame, non è possibile attribuire un valore di stima separatamente alle singole unità immobiliari che compongono il complesso in oggetto, in quanto lo stato di avanzamento dei lavori non consente l'ultimazione dell'intervento edilizio in modo frazionato, rimanendo da compiere opere che interessano invece la generalità dei corpi di fabbrica e delle loro pertinenze esterne.

A tal proposito è motivo determinante anche la difficoltà, se non vera e propria impossibilità, ad ipotizzare un completamento dei lavori separato per ogni unità immobiliare, nell'ipotesi di cessione frazionata dell'immobile, in quanto sarebbe richiesto analogo frazionamento anche dei titoli abilitativi già rilasciati dagli organi competenti per l'intero complesso edilizio, con conseguente avanzamento dei lavori certamente assai complesso ed antieconomico. Per i suddetti motivi, di seguito vengono individuati valori di stima riferiti all'intero complesso in questione.

Ai fini della presente stima, la consistenza di quanto finora costruito è stata verificata attraverso specifici sopralluoghi con i quali si è potuto anche confrontare lo stato eseguito con le tavole grafiche di progetto di cui agli atti amministrativi.

Vista la particolare condizione dell'immobile, che risulta solo parzialmente realizzato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere ad una stima di tipo comparato mettendo a confronto due diversi criteri: uno indiretto ed uno diretto.

Con il primo criterio il valore attuale dell'immobile è ottenuto detraendo al valore di stima del bene "al finito", inteso come il più probabile, il costo di costruzione delle opere ancora da completare e l'utile d'Impresa.

Con il secondo, il valore attuale dell'immobile è ottenuto come sommatoria dei costi e degli oneri sostenuti per ottenere l'attuale consistenza cioè: costo del

terreno + costo di costruzione ed oneri tecnici e finanziari (relativi alla parte realizzata).



5.1 Criterio di Stima Indiretto

5.1.1 Determinazione del valore a finito del fabbricato

Il valore di stima unitario da attribuire al fabbricato ultimato è stato desunto determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala di valori di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi, utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo.

Nel caso in questione, vista la localizzazione dell'intervento e la realizzazione - da parte dello stesso Imprenditore - di altro analogo fabbricato adiacente (Pindemonte 1), le cui finiture sono ben riscontrabili, si può di conseguenza dedurre che il bene oggetto di stima sarà costituito da unità immobiliari con caratteristiche, dotazioni e finiture di buon livello, corrispondente a quelle di beni simili in zone limitrofe o comunque comparabili.

La scala di valori da utilizzare mediante raffronto e comparazione è stata determinata sulla base dell'esperienza e della diretta conoscenza delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare, dovuta alla pratica professionale corrente, oltre che utilizzando quale ulteriore base di supporto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore quali, la rivista "Panorama Casa" ed i dati riportati negli studi dell' O.M.I. (fonte Agenzia del Territorio).

I valori desumibili da tali fonti sono i seguenti:

- Borsa Immobiliare Panorama Casa n° 27 del 11 luglio 2011: zona Firenze – Porta Romana: per abitazioni in ottimo stato o nuove €/mq 4.500,00 / 4.700,00;



- O.M.I. Secondo semestre 2010 fonte Agenzia del Territorio: per abitazioni nuove in zona Firenze – Galluzzo €/mq 3.000,00 / 4.500,00; box auto €/mq 2.100,00 / 3.100,00;
- O.M.I. Secondo semestre 2010 fonte Agenzia del Territorio: per abitazioni nuove in zona Firenze – Poggio Imperiale €/mq 3.300,00 / 5.100,00; box auto €/mq 2.450,00 / 3.500,00.

In base alle suddette considerazioni, e tenuto conto dell'appetibilità della zona per il mercato di Firenze, date la tipologia del fabbricato e le sue caratteristiche, nonché tutti gli ulteriori fattori che incidono nella stima come, in particolare, i valori attualizzati del mercato immobiliare, si ritiene che il valore unitario corretto e più probabile da attribuire alle superfici "virtuali" più avanti definite sia di €/mq 4.500,00.

Per i posti auto si è valutato un prezzo a corpo differenziando quelli scoperti da quelli coperti e considerando che questi sono comunque locali accessori alle abitazioni.

Ulteriori considerazioni sono state fatte dal sottoscritto per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici comprese nelle unità immobiliari in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione d'uso, così da rappresentare adeguatamente tutte le condizioni di fatto incidenti sul loro valore in regime di libero mercato, e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per i singoli beni.

I coefficienti di applicazione sono il risultato di un confronto ed approfondita valutazione di quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni del "Consulente Immobiliare – Il sole 24ore", D.P.R. 138.98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria), circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26/03/1966),



indipendentemente dal caso in esame; quelli adottati possono anche discostarsi da tali indicazioni, in quanto sono variabili da caso a caso, così da adattarsi meglio al bene che forma oggetto di stima.

Di seguito è indicata la consistenza delle 18 unità immobiliari, quanto alle superfici lorde (commerciali), così come rilevate dal progetto di costruzione approvato.

Dai dati di consistenza sono state ricavate le superfici commerciali "virtuali" attraverso l'applicazione dei coefficienti correttivi, cui è stato applicato il valore unitario di stima per ottenere il valore totale. Sono adottati quindi i seguenti coefficienti:

1	(100%)	superfici utile abitativa/residenziale;
0,80	(80%)	mansarde praticabili;
0,30	(30%)	logge;
0,25	(25%)	terrazze e balconi;
0,20	(20%)	resedi esclusivi con uso e funzione analoghe alle terrazze;
0,10	(10%)	lastrici solari di ampie dimensioni in proprietà esclusiva;
0,05	(5%)	resede di difficile uso ed accesso.

U.L. n. 1	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	62,89	1,00	62,89		
sottotetto	I	32,32	0,80	25,86		
terrazza a tasca	I	2,44	0,25	0,61		
resede	T	13,92	0,20	2,78		
TOTALE				92,14	€ 4.500,00	€ 414.630,00

U.I. n. 2	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	53,86	1,00	53,86		
sottotetto	1	31,01	0,80	24,81		
terrazze	1	5,96	0,25	1,49		
resede	T	19,94	0,20	3,99		
			TOTALE	84,15	€ 4.500,00	€ 378.657,00
U.I. n. 3	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	71,00	1,00	71,00		
sottotetto	1	40,22	0,80	32,18		
terrazze	1	9,49	0,25	2,37		
resede	T	38,76	0,20	7,75		
			TOTALE	113,3	€ 4.500,00	€ 509.852,25
U.I. n. 4	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	38,55	1,00	38,55		
sottotetto	1	20,92	0,80	16,74		
terrazze	1	6,73	0,25	1,68		
resede	T	30,24	0,20	6,05		
			TOTALE	63,02	€ 4.500,00	€ 283.574,25
U.I. n. 5	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	51,69	1,00	51,69		
sottotetto	1	37,97	0,80	30,38		
terrazze	1	8,82	0,25	2,21		
resede	T	35,62	0,20	7,12		
			TOTALE	91,4	€ 4.500,00	€ 411.277,50
U.I. n. 6	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	38,65	1,00	38,65		
sottotetto	1	35,31	1,00	35,31		
loggia	1	5,15	0,30	1,55		
resede	T	15,16	0,20	3,03		
			TOTALE	78,54	€ 4.500,00	€ 353.416,50
U.I. n. 7-8	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	83,69	1,00	83,69		
residenza	1	76,70	1,00	76,70		
sottotetto	1	17,17	0,80	13,74		
resede	T	17,78	0,20	3,56		
loggia	1	3,30	0,30	0,99		
			TOTALE	178,67	€ 4.500,00	€ 804.024,00
U.I. n. 9	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	55,89	1,00	55,89		
residenza	1	37,87	1,00	37,87		
resede	T	19,05	0,20	3,81		
			TOTALE	97,57	€ 4.500,00	€ 439.065,00



U.I. n. 10	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	119,43	1,00	119,43		
terrazza	T	10,95	0,25	2,74		
resede	T	19,44	0,20	3,89		
			TOTALE	126,06	€ 4.500,00	€ 567.249,75
U.I. n. 11	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	77,32	1,00	77,32		
terrazza	T	18,88	0,25	4,72		
			TOTALE	82,04	€ 4.500,00	€ 369.180,00
U.I. n. 12	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	T	59,58	1,00	59,58		
resede	T	182,34	0,10	18,23		
			TOTALE	77,81	€ 4.500,00	€ 350.163,00
U.I. n. 13	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	1	106,00	1,00	106,00		
terrazze	1	24,55	0,25	6,14		
			TOTALE	112,14	€ 4.500,00	€ 504.618,75
U.I. n. 14	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	1	64,17	1,00	64,17		
terrazza	1	13,00	0,25	3,25		
			TOTALE	67,42	€ 4.500,00	€ 303.390,00
U.I. n. 15	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	1	130,42	1,00	130,42		
terrazze	1	37,28	0,25	9,32		
			TOTALE	139,74	€ 4.500,00	€ 628.830,00
U.I. n. 16	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	1	77,33	1,00	77,33		
terrazza	1	18,60	0,25	4,65		
			TOTALE	81,98	€ 4.500,00	€ 368.910,00
U.I. n. 17	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	2	129,36	1,00	129,36		
sottotetto	3	40,22	0,80	32,18		
terrazza	2	10,95	0,25	2,74		
terrazza	3	111,88	0,10	11,19		
			TOTALE	175,46	€ 4.500,00	€ 789.576,75
U.I. n. 18	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	2	77,49	1,00	77,49		
terrazze	2	21,42	0,25	5,36		
terrazza	3	64,98	0,10	6,50		
			TOTALE	89,34	€ 4.500,00	€ 402.043,50



U.I. n. 19	PIANO	SUP. mq.	COEFF.	SUP. VIRT.	VALORE €/mq	VALORE APPARTAMENTO
residenza	2	184,80	1,00	184,80		
terrazze	2	32,22	0,25	8,06		
terrazza	3	138,44	0,10	13,84		
			TOTALE	206,70	€ 4.500,00	€ 930.145,50
		TOTALE PARZIALE UNITA' ABITATIVE		1957,47		€ 8.808.603,75

POSTO AUTO	PIANO	NUMERO		VALORE €/CADAUNO	VALORE POSTI AUTO
coperto	S1	14		€ 33.000,00	€ 462.000,00
scoperto	T	2		€ 25.000,00	€ 50.000,00
coperto	T	3		€ 30.000,00	€ 90.000,00
		TOTALE PARZIALE POSTI AUTO			€ 602.000,00

- 602.000,00 / 4.500 €/mq =	mq. 133,78 (Sup. Utile Lorda commerciale)
TOTALE S.U.L. VIRTUALE mq.	2.091,00

TOTALE FINALE ARROTONDATO A	€ 9.410.603,75
	€ 9.400.000,00

Pertanto il valore finale di stima del fabbricato finito risulta, dopo arrotondamento, pari ad € 9.400.000,00 (€ novemilioni quattrocentomila/00).

Costo di costruzione opere di completamento

Per la quantificazione dei costi delle opere necessarie all'ultimazione dei corpi di fabbrica in progetto è stato utilizzato, quale base omogenea, il Bollettino degli Ingegneri n. 12 del 2010 e n. 1-2 del 2011, facendo inoltre un utile confronto, per la verifica di congruità delle valutazioni analitiche, con il costo di costruzione usualmente riscontrabile nella pratica dell'edilizia per immobili del tipo di quello in esame; è stato poi analizzato, con valutazione sintetica, l'effettivo stato di avanzamento dei lavori nonché l'incidenza di opere speciali (vedi palificazione berlinese), che si sono rese necessarie per poter realizzare gli scavi senza interferenze con le proprietà limitrofe e di tutti gli altri oneri precedentemente elencati.

Con le suddette valutazioni il costo di costruzione per unità di superficie utile lorda è stato assunto in €/mq 1.650,00, da cui quello riferito all'unità di superficie virtuale, così come sopra definita, risulta essere:

$$(\text{€/mq } 1.650,00 \times \text{mq } 1.620 \text{ (S.U.L.)}) / \text{mq } 2.091 \text{ (Sup.virtuale)} = \text{€/mq } 1.278,00$$

arrotondato a €/mq 1.280,00

A tale valore deve essere sommato quello inerente l'incidenza delle spese tecniche e di progettazione (3%), degli oneri di urbanizzazione sostenuti (2%), dei costi fiscali per la durata dell'operazione finanziaria (10%), per un totale del 15% del valore totale dell'operazione.

Per conseguenza il costo di costruzione al lordo di tutti gli oneri per unità di superficie "virtuale" risulta:

$$\text{€/mq } 1.280,00 + (\text{€ } 9.400.000,00 \times 0,15 / \text{mq } 2.091) = \text{€/mq } 1.954,00$$

Il costo di costruzione totale (lordo) ad opera finita risulta essere:

$$\text{€/mq } 1.954,00 \times \text{mq } 2.091 = \text{€ } 4.085.814,00$$

Stato avanzamento Lavori

Lo stato attuale di avanzamento dei lavori nell'intero fabbricato ha consistenza diversa nella porzione A) e nella porzione denominata B). La prima, quella su tre piani fuori terra, comprende 10 unità immobiliari (dalla n.10 alla n.19 comprese), e tutti i posti auto, per una superficie virtuale commerciale di mq.1.292,00; la porzione B) invece, comprende le restanti 8 unità immobiliari (dalla n.1 alla n.9 comprese), per una superficie virtuale commerciale di mq.799,00.

Lo stato attuale del cantiere comprende l'esecuzione delle seguenti categorie di lavori:

Quanto alla porzione di cantiere denominata B):

- Parziale demolizione delle tamponature;
- Parziale realizzazione delle strutture interne.

Vista la modesta entità dei lavori eseguiti, si stima che la percentuale di opere realizzate sia pari al 20% dell'opera al suo compimento totale.

Sulla scorta degli elaborati di progetto, rimangono quindi da completare le seguenti categorie di opere elencate in modo sintetico:

- Completamento delle strutture verticali e completa realizzazione di quelle orizzontali;
- Completamento delle demolizioni della copertura;
- Tamponature interne ed esterne e massetti;
- Impianti di smaltimento e fognature;
- Impianti (idraulico, elettrico, riscaldamento);
- Intonaci interni ed esterni;
- Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni e nelle parti condominiali;
- Infissi interni ed esterni;
- Apparecchi sanitari, corpi scaldanti e caldaie;
- Frutti e quadri elettrici;
- Opere di finitura e pitturazione;
- Opere in ferro.

Per quanto sopra elencato, la stima delle opere di completamento è valutabile nella percentuale dell' 80%.

Quanto alla porzione di cantiere denominata A):

- Demolizione del fabbricato esistente;
- Completa realizzazione delle strutture verticali ed orizzontali;
- Completa realizzazione delle tamponature esterne;



- Parziale realizzazione delle tramezzature interne;

Vista l'entità dei lavori eseguiti, si stima che la percentuale di opere realizzate sia pari al 50% dell'opera al suo compimento totale.

Sulla scorta degli elaborati di progetto, rimangono quindi da completare le seguenti categorie di opere elencate in modo sintetico:

- Completamento delle tramezzature interne;
- Impianti di smaltimento e fognature;
- Impianti (idraulico, elettrico, riscaldamento);
- Intonaci interni ed esterni;
- Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni e nelle parti condominiali;
- Infissi interni ed esterni;
- Apparecchi sanitari, corpi scaldanti e caldaie;
- Frutti e quadri elettrici;
- Opere di finitura e pitturazione;
- Opere in ferro.

Per quanto sopra elencato, la stima delle opere di completamento è valutabile nella percentuale del 50%.

TABELLA DI RIPARTIZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE REALIZZATO E DA REALIZZARE NEGLI EDIFICI A E B

	Sup. Virt. Comm. mq.	MQ. %	SAL %	Costo Costr.€/mq.	Opere eseguite		Opere da completare €.		Costo Costr. Totale	%
					€.	%	€.	%		
A	1.292,00	62	50	1.950	1.264.009,50					
			50				1.264.009,50			
B	799,00	38	20	1.950	309.886,20					
			80				1.239.544,80			
TOT.	2.091,00	100			1.573.895,70	39	2.503.554,30	61	4.077.450,00	100

5.1.2 Determinazione del valore di stima indiretta

Per la determinazione del valore di stima del cantiere nelle sue condizioni attuali, deve essere considerato che il potenziale acquirente dovrà ricavare un utile dall'operazione imprenditoriale, consistente nell'acquisto del bene, nel suo completamento e nella sua successiva collocazione sul mercato.

Valutando lo stato di avanzamento dei lavori ed il rischio imprenditoriale connesso all'operazione, tenendo conto dell'arretrato stato dei lavori e tenendo conto del tempo ancora necessario all'effettuazione dell'operazione e dei rischi ed imprevisti ancora possibili derivanti anche dall'assenza di un collaudo delle strutture realizzate, a parere dello scrivente tale percentuale di margine deve essere valutata in misura non inferiore al 20% e cioè:

$$€. 9.400.000,00 \times 20\% = €. 1.880.000,00 \text{ (utile d'impresa)}$$

Una volta individuato il valore di stima del bene in esame, si è proceduto quindi a sottrarre dal suo valore al finito il costo di costruzione delle opere rimaste da completare e l'utile d'Impresa, al fine di individuare il valore da porre a base d'asta. E' da sottolineare che per utile d'Impresa deve essere inteso quello inerente l'intera operazione imprenditoriale, a partire dall'acquisto del bene fino alla sua collocazione sul mercato.

Pertanto in base alle considerazioni fatte e scritte fino ad ora, il valore di stima del complesso nella consistenza attuale si può così calcolare:

(ricavo dalla vendita totale dell'immobile)	€ 9.400.000,00	-
(utile d'impresa)	€ 1.880.000,00	-
(costo costruzione lordo per il completamento)	€ 2.503.554,00	=

(valore di stima del bene nella sua attuale consistenza) € 5.016.446,00

Valore arrotondato ai fini della stima € 5.000.000,00 (€ cinquemilioni/00).

5.2 Criterio di Stima Diretto

Con questo secondo criterio si ottiene il valore attuale più probabile dell'immobile come sommatoria dei costi e degli oneri sostenuti per ottenere l'attuale consistenza, vale a dire valutando il costo di costruzione delle opere eseguite, al lordo degli oneri tecnici e finanziari incidenti ed il costo attuale del terreno.

5.2.1 Determinazione del costo di costruzione

Con le considerazioni di cui al precedente punto 4.2 il costo di costruzione è stabilito in €/mq 1.950,00 al lordo degli oneri tecnici e finanziari incidenti, riferito alla superficie "virtuale" computata con i criteri di cui in precedenza.

Costo costruzione totale € /mq 1.950,00 x 2.091 mq = € 4.077.450,00

Pertanto, poiché le opere già realizzate ammontano al 39% dei corpi di fabbrica A e B, come deducibile dai valori indicati nella tabella di cui al precedente punto 4.3 (0,62x0,50 + 0,38x0,20), l'importo del costo di costruzione al lordo di tutti gli oneri inerente le opere già eseguite si può stimare in:

$$€ 4.077.450,00 \times 0,39 = € 1.573.895,70$$

5.2.2 Determinazione del valore del terreno

Il valore di un terreno edificabile dipende da molteplici fattori ma in particolare è funzione delle caratteristiche intrinseche, facilità di accesso, ubicazione urbanistica, ma soprattutto è riferibile alla potenzialità edificabile

intesa come quantità di S.U.L. che è possibile realizzare e che formerà oggetto del mercato. Detto valore pertanto dipende in modo diretto dalle aspettative di mercato inerenti la vendita dell'immobile finito. Per le suddette considerazioni, il valore riscontrato nell'atto di compravendita (atto n. 44962 del 03/04.2008 redatto dal Notaio P. Massarelli) è pari a €. 4.515.000,00, rispecchia senz'altro lo stato del mercato alla data del rogito, ben diverso da quello riscontrabile all'attualità per tutti i motivi già ampiamente dettagliati in precedenza.

Infatti, ai fini di una corretta valutazione riportata all'attualità è necessario considerare che l'andamento del mercato immobiliare ha subito negli ultimi anni un generale e repentino deprezzamento a fronte di un incremento dei costi di costruzione dovuto anche all'obbligo di adeguamento normativo nel settore energetico ed antisismico.

Pertanto, attraverso il confronto fra le considerazioni svolte dallo scrivente in base alla propria esperienza professionale ed ai valori correnti di mercato per la zona in questione si è potuti giungere alla determinazione del valore attuale più probabile del terreno come incidenza sulla S.U.L. disponibile, in misura di €/mq 1800.

Quindi il valore del terreno edificabile risulta:

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times \text{mq } 1.620 \text{ (S.U.L.)} = \text{€ } 2.916.000,00$$

5.2.3 Determinazione del valore di stima diretta

Una volta individuato il valore del terreno, che presenta potenzialità edificatoria pari a mq. 1620 di S.U.L., si è proceduto a sommare il costo di costruzione delle opere che risultano già realizzate, al lordo di tutti gli oneri, al valore del terreno in modo da individuare il valore complessivo del bene da porre a base d'asta.

Pertanto il valore più probabile di stima diretta del bene in questione risulta essere:

Costo opere realizzate (al lordo oneri)	€ 1.573.895,70
Valore del terreno	€ 2.916.000,00
Totale	€ 4.489.895,00
Valore arrotondato ai fini di stima	€ 4.500.000,00

5.3 Determinazione del valore di stima del bene

La determinazione del valore di stima del cantiere in oggetto, considerato lo stato dei lavori e la situazione attuale del mercato, può essere dedotta considerando il valore medio fra quelli desunti con i due metodi di approccio sopra determinati e rende a parere dello scrivente il valore di stima idoneo per essere posto a base d'asta.

Valore determinato per stima indiretta	€ 5.000.000,00
Valore determinato per stima diretta	€ 4.500.000,00
Valore di stima del bene $(€5.000.000 + €4.500.000) : 2 =$	€ 4.750.000,00
(Euro quattromilionisettecentocinquantamila/00)	

B) Lotto B - N° 5 unità immobiliari ad uso di civile abitazione ubicate all'interno dell'edificio denominato "Pindemonte 1" nel Comune di Firenze, in Via Pindemonte n.43

1.0 Provenienza

Atto di Compravendita N. Rep.: 4836 e Raccolta 2528, rogato in data 06/07/2005 dal Notaio Elena Santalucia, registrato a FI 1 il 08/07/2005 al N. 2717/IT, e trascritto in data 08/07/2005 al n. 256, con il quale la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], Via [REDACTED], acquistava da [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà degli immobili posti nel Comune di Firenze, (vedi allegato B1) Via Pindemonte 43, e precisamente, come riportato su detto Atto:

- Locali ad uso magazzino al piano terreno con prospiciente resede della larghezza di mt. 1,00 (uno), con accesso da detta Via attraverso resede di proprietà altrui sul quale grava servitù perpetua di passo pedonale e carrabile, confinante con beni propr. [REDACTED] su più lati, s.s.a. Al Catasto Fabbricati di detto Comune quanto sopra era distinto nel foglio di mappa 118, particelle unite 102 sub 504 e 835, subalterno 501, z.c. 1, categoria C/2, classe 5, mq.540, sup. cat. Mq. 586, rendita cat. € 2.760,98.
- Appartamento al piano primo, composto da sette vani oltre accessori e cantina al piano seminterrato, con accesso dai resedi sopra descritti nonché da androne e scala a comune con l'appartamento descritto alla successiva lettera C), con cui è a comune altro vano adiacente sempre al piano terreno, confinante con beni propr. [REDACTED] s.s.a. Al Catasto Fabbricati di detto Comune quanto sopra era distinto nel foglio di mappa 118, particella 102, sub 501, z.c. 2, categoria A/2, classe 1, vani 8,5, rendita catastale € 899,93.
- Appartamento al piano primo composto da due vani oltre accessori, avente accesso dalla suddetta Via attraverso i resedi sopra descritti oltre che da androne e scala a comune con l'appartamento descritto alla superiore lettera



B), con cui è a comune altro vano adiacente sempre al piano terreno, confinante con beni di propr. [REDACTED] su più lati, s.s.a. Al Catasto Fabbricati di detto Comune quanto sopra era distinto nel foglio di mappa 118, particella 102, sub 502, z.c. 2, categoria A/2, classe 1, vani 2,5, rendita catastale € 264,68.

2.0 Iscrizioni o altri gravami (vedi allegato B2.1)

- N. 257 del 08/07/2005: Registro Particolare n. 6363, Registro Generale n. 28265, Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Elena Santalucia in data 06/07/2005, rep. 4837/2529 **“Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito”** (161); a favore di Cassa Di Risparmio di Pistoia e Pescia S.P.A, con sede in Pistoia, contro [REDACTED]

Non risultano annotazioni di cancellazione.

3.0 Descrizione del bene oggetto di stima

Trattasi di N. 5 (cinque) unità immobiliari situate all'interno di un edificio per civile abitazione denominato “Pindemonte 1”, ubicato in Firenze Via Pindemonte n. 43 all'interno del quale sono compresi altri nove appartamenti con destinazione abitativa non interessati dalla presente valutazione di stima. Al piano seminterrato dell'edificio sono contenuti i garage e le cantine, parte dei quali annessi ovvero compresi ad alcune delle cinque unità immobiliari oggetto di stima. Il tutto come meglio specificato nella descrizione a seguire, distinta per ogni singola unità immobiliare stimata.

Il fabbricato che comprende le cinque unità immobiliari deriva dall'intervento edilizio di *“Demolizione e ricostruzione per un nuovo edificio a destinazione residenziale con sottostante autorimessa condominiale in via Ippolito Pindemonte n. 43/45”* in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 603/2003 del 14/11/2003 (B. 1020/2003);



- Permesso di Costruire n.113/2006 del 26/06/2006 (B. 790/2005) per variante in corso d'opera alla precedente Concessione;
- Variante Finale art.142 LR 01/05, del 11/07/2008, prot. 39397.
- Risulta depositata al Comune di Firenze Attestazione di Abitabilità, in data 28/10/2008 prot. 58408/2008.

4.0 Criterio di Stima

4.1 Determinazione del valore dei beni

Il valore di stima unitario da attribuire ai beni di cui al Lotto 2 è stato desunto determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala di valori di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi, utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo.

Nel caso in questione l'edificio di cui fanno parte le n. 5 unità immobiliari oggetto di stima ha caratteristiche di buon livello, ascensore condominiale ed impianto termo singolo per ogni unità immobiliare; quest'ultime hanno buone dotazioni e finiture, sia per quanto concerne pavimenti e rivestimenti che per gli infissi. La scala di valori da utilizzare mediante raffronto e comparazione con beni simili in zona limitrofa è stata determinata sulla base dell'esperienza e della diretta conoscenza delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare, dovuta alla pratica professionale corrente, oltre che utilizzando quale ulteriore base di supporto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore quali, la rivista "Panorama Casa" ed i dati riportati negli studi dell'O.M.I. (fonte Agenzia del Territorio).

I valori desumibili da tali fonti sono i seguenti:

- Borsa Immobiliare Panorama Casa n° 27 del 11 luglio 2011: zona Firenze – Porta Romana: per abitazioni in ottimo stato o nuove €/mq 4.500,00 / 4.700,00;

- O.M.I. Secondo semestre 2010 fonte Agenzia del Territorio: per abitazioni nuove in zona Firenze – Galluzzo €/mq 3.000,00 / 4.500,00; box auto €/mq 2.100,00 / 3.100,00;
- O.M.I. Secondo semestre 2010 fonte Agenzia del Territorio: per abitazioni nuove in zona Firenze – Poggio Imperiale €/mq 3.300,00 / 5.100,00; box auto €/mq 2.450,00 / 3.500,00.

In base alle suddette considerazioni, e tenuto conto dell'appetibilità della zona per il mercato di Firenze, date la tipologia del fabbricato e le sue peculiarità, nonché tutti gli ulteriori fattori che incidono nella stima come, in particolare, i valori attualizzati del mercato immobiliare, si ritiene che il valore unitario corretto e più probabile da attribuire alle Superfici Utili Lorde più avanti definite (così come già valutato per i criteri di stima applicati al Lotto A - vedi punto 5.0 -) sia pari a **€/mq 4.500,00**.

Quanto ai due garage, in considerazione del loro differente grado di fruibilità ed accessibilità, è stato valutato un prezzo differenziato, ovvero di €/mq 2.000,00 per quelli di minor pregio, o avente superficie minore, e di €/mq 2.300,00 per l'altro.

Ulteriori considerazioni sono state fatte dal sottoscritto per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici comprese nelle unità immobiliari in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione d'uso, ampiezza dei vani, assetto distributivo, così da rappresentare adeguatamente tutte le condizioni di fatto incidenti sul loro valore in regime di libero mercato, ricavando in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per i singoli beni.

I coefficienti di applicazione sono il risultato di un confronto ed approfondita valutazione di quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni del "Consulente Immobiliare – Il sole 24ore", D.P.R. 138.98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle Unità Immobiliari a destinazione



ordinaria), circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26/03/1966), indipendentemente dal caso in esame; i parametri adottati possono anche discostarsi da tali indicazioni, in quanto variabili da caso a caso, così da adattarli meglio al bene che forma oggetto di stima.

Di seguito è indicata la consistenza delle 5 unità immobiliari, quanto alle superfici lorde (commerciali), così come rilevate e verificate in loco.

Ai dati di consistenza rilevati sono stati applicati i valori unitari di stima abbattendoli dei corrispondenti coefficienti correttivi come di seguito riportati:

1	(100%)	superfici utile abitativa/residenziale
0,30	(30%)	logge/cantine
0,25	(25%)	terrazze e balconi
0,20	(20%)	terrazze di ampie dimensioni analoghe a resedi esclusive

4.1.1 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità della

Sig.ra 

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terreno, composto da n.2 vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico ed accessori, ed una terrazza/loggia. E' compresa inoltre un locale cantina al piano seminterrato.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato B4):

- Foglio 118, Particella 102 sub 525 e Particella 835 sub 506, Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3, Rendita Catastale €.371,85, via Pindemonte n.43, piano terreno.
- Foglio 118, Particella 102 sub 524, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, mq. 6, Rendita Catastale €.52,37, via Pindemonte n.43, piano interrato.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	51,27	4.500,00	1,00	230.715,00
Terrazza/Loggia	7,68	4.500,00	0,25	8.640,00
Cantina	5,40	4.500,00	0,30	7.290,00
TOTALE				246.645,00
arrotondato a				246.600,00

Iscrizioni o altri gravami

- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED] e altri.(vedi allegato B2.2)
- **N. 141 del 27/09/2010**, Registro Particolare n. 21831, Registro Generale n. 34432, atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili** (726) in data 24-09-2010, Rep. 12282/2010, emesso da Ufficiale Giudiziario della sede di Firenze; **a favore di** [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], **contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.10).
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; **a favore di** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], **contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €.150.000,00.

4.1.2 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità della

Sig.ra [REDACTED]

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo, composto da n.2 vani, compreso angolo cottura, un servizio igienico oltre accessori. E' compreso inoltre un locale cantina al piano seminterrato.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato B4) :

- Foglio 118, Particella 102 sub 533, Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5, Rendita Catastale €.433,82, via Pindemonte n.43, piano primo.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	43,83	4.500,00	1,00	197.235,00
Loggia	8,16	4.500,00	0,25	9.180,00
Cantina	5,40	4.500,00	0,30	7.290,00
TOTALE				213.705,00
arrotondato a				213.700,00

Iscrizioni o altri gravami

- **N. 141 del 27-09-2010:** Registro Particolare n. 21831, Registro Generale n. 34432, atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili** (726) in data 24-09-2010, Rep. 12282/2010, emesso da Ufficiale Giudiziario della sede di Firenze; **a favore di** [REDACTED] **nata a** [REDACTED] **il** [REDACTED], **contro** [REDACTED] **con sede in** [REDACTED] [REDACTED] (vedi allegato A4.10).
- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare -- **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; **a favore di** [REDACTED] **nato a** [REDACTED] **il** [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] **con sede** [REDACTED], per €.150.000,00. (vedi allegato A4.11).



4.1.3 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità della

Sig.ra [REDACTED]

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terreno, composto da n.5 vani, compreso angolo cottura, oltre due servizi igienici ed accessori, una loggia e due terrazze. Sono compresi due locali cantina ed un garage al piano seminterrato.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato B4):

per l'appartamento:

- Foglio 118, Particella 102 sub 527 e Particella 835 sub 507, Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 7, Rendita Catastale € 867,65, via Pindemonte n.43, piano terreno.

per il garage:

- Foglio 118, Particella 102 sub 523, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq.21, Rendita Catastale € 126,89, via Pindemonte n.43, piano seminterrato.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	121,90	4.500,00	1,00	548.550,00
Loggia	21,12	4.500,00	0,30	28.512,00
Terrazza	98,56	4.500,00	0,20	88.704,00
Balcone	6,40	4.500,00	0,25	7.200,00
Cantina 1	3,36	4.500,00	0,30	4.536,00
Cantina 2	6,38	4.500,00	0,30	8.613,00
Garage	19,90	2.300,00	1,00	45.770,00
TOTALE				731.885,00
arrotondato a				731.900,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED] (vedi allegato B2.2)
- **N.24 del 17/12/2010**, Registro Particolare n. 27735, Registro Generale n. 44029, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata da Avv.to Domenico Brogi su immobili Foglio 118, Plla 102 sub 527 e 523, e Plla 835 sub 507.(vedi allegato B2.3).
- **N. 141 del 27-09-2010**: Registro Particolare n. 21831, Registro Generale n. 34432, atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili** (726) in data 24-09-2010, Rep. 12282/2010, emesso da Ufficiale Giudiziario della sede di Firenze; **a favore di** [REDACTED] il 03/03/1956; **contro** [REDACTED] (vedi allegato A4.10).
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; **a favore di** [REDACTED]; **contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED] per €150.000,00 (vedi allegato A4.11).

4.1.4 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità della

Sig.ra [REDACTED]

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo, composto da n.2 vani, compreso angolo cottura, oltre un servizio igienico ed accessori e loggia.

E' compreso inoltre un garage al piano seminterrato.



All'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato B4):

per l'appartamento:

- Foglio 118, Particella 102 sub 530, Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3, Rendita Catastale €.371,85, via Pindemonte n.43, piano primo.

per il garage:

- Foglio 118, Particella 102 sub 520, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq.13, Rendita Catastale €.78,55, via Pindemonte n.43, piano seminterrato.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	45,15	4.500,00	1,00	203.175,00
Loggia	19,58	4.500,00	0,30	26.433,00
Garage	14,26	2.000,00	1,00	28.520,00
TOTALE				258.128,00
arrotondato a				258.000,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED].(vedi allegato B2.2)
- **N.47 del 22/12/2010**, Registro Particolare n. 28073, Registro Generale n. 44578, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata dalla sig.ra [REDACTED] su immobili Foglio 118, Plla 102 sub 5530.(vedi allegato B2.4)
- **N. 141 del 27-09-2010**: Registro Particolare n. 21831, Registro Generale n.



34432, atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili** (726) in data 24-09-2010, Rep. 12282/2010, emesso da Ufficiale Giudiziario della sede di Firenze; a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.10).

- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], per €.150.000,00 (vedi allegato A4.11).

4.1.5 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED]

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo, composto da n.3 vani, compreso angolo cottura, oltre due servizi igienici ed accessori, loggia, terrazza e balcone. E' compreso inoltre un locale cantina al piano seminterrato.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato B4):

- Foglio 118, Particella 102 sub 528, Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 4,5, Rendita Catastale €.557,77, via Pindemonte n.43, piano primo.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	80,61	4.500,00	1,00	362.745,00
Loggia 1	9,24	4.500,00	0,30	12.474,00
Loggia 2	5,28	4.500,00	0,25	5.940,00
Terrazza	10,64	4.500,00	0,20	9.576,00
TOTALE				390.735,00
arrotondato a				390.700,00



Iscrizioni o altri gravami

- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED] (vedi allegato B2.2)
- **N. 141 del 27-09-2010**: Registro Particolare n. 21831, Registro Generale n. 34432, atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili** (726) in data 24-09-2010, Rep. 12282/2010, emesso da Ufficiale Giudiziario della sede di Firenze; **a favore di [REDACTED]**, nata a [REDACTED] il 03/03/1956; **contro [REDACTED]** con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.10).
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; **a favore di [REDACTED]**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], **contro [REDACTED]** con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €.150.000,00.

4.1.6 Porzione di area urbana

Porzione di area urbana scoperta ed interclusa di circa mq. 12, posta al piano interrato rispetto a via Pindemonte, sulla quale grava la servitù di tre finestrature lucifere della proprietà confinante (vedi allegato B3).

Vista l'ubicazione, le caratteristiche del bene, l'inaccessibilità e le servitù gravanti, si ritiene che la porzione di cui trattasi non abbia valore commerciale intrinseco, fatta salva la remota possibilità di trasferimento ad uno dei due

confinanti, nel qual caso il valore di vendita, è da ritenersi compensato con le spese che l'acquirente dovrà sostenere .

All'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato B4):

- Foglio 118, Particella 102 sub 506, area urbana, di mq. 12, via Ippolito Pindemonte 43, piano terreno.

Iscrizioni o altri gravami

- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] per € 150.000,00. (vedi allegato A4.11),

4.1.7 Riepilogo stima Lotto B

	tipo	Stima
4.1.1	Appartamento	246.000,00
4.1.2	Appartamento	213.700,00
4.1.3	Appartamento	731.900,00
4.1.4	Appartamento	258.000,00
4.1.5	Appartamento	390.700,00
	totale Lotto B	1.840.300,00

**C) Lotto C - N° 8 unità immobiliari ad uso di civile abitazione ubicate in
Comune di Vaglia, via delle Comunanze n°29**

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari interessate dalla presente stima è un edificio condominiale di un solo piano fuori terra, distribuito al piano terreno ed in parte nel sotto tetto, composto da n° 10 appartamenti di civile abitazione, ognuno di questi con ingresso indipendente, giardino esclusivo e posto auto annesso.

Le unità immobiliari ancora in conto alla Soc. [REDACTED]

[REDACTED] sono n. 8, più avanti descritte.

1.0 Provenienza

Atto di Compravendita N. Rep.: 43600 e Raccolta 12657, rogato in data 20/10/2006 dal Notaio Pompilio Massarelli, registrato a FI il 27/10/2006 al N. 7213/1T, e trascritto in data 30/10/2006 al N. 34187, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED], acquistava dalla Società [REDACTED] la piena proprietà del fabbricato posto in Vaglia (FI), via delle Comunanze, (vedi allegato C1) e precisamente:

- Unità immobiliare ad uso stalla-rimessa costituita da un unico piano fuori terra per una superficie complessiva di circa mq. 1.200,00, oltre a resede esclusivo di circa mq. 5.800,00.

L'unità immobiliare venduta con il resede è distinta al Catasto fabbricati di Vaglia nel Foglio 5, particella 169, sub 500, Categoria C/6, Classe 1, mq. 1.117,00, Rendita catastale €3.692,04.

2.0 Iscrizioni o altri gravami

- N. 93 del 05-02-2007: Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Elena Santalucia in data 31-01-2007, Rep. 6003/3362 "Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario (176)"; a favore di "Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.a." con sede in Pistoia, via Roma n.3,



contro "████████████████████" con sede in ██████ per € 7.000.000,00 di cui capitale € 3.500.000,00. (vedi allegato C2.1)



3.0 Descrizione del bene oggetto di stima

Al fabbricato che comprende le n. 8 unità immobiliari oggetto della presente stima si accede percorrendo via Bolognese (oggi SR 65) in direzione di San Piero a Sieve, e subito dopo aver oltrepassato il centro abitato di Vaglia, sulla destra si percorre via delle Comunanze (già via di Poggio secco) per circa m.400 oltrepassando la ferrovia Firenze-Bologna.

Le otto unità immobiliari derivano dal "*Recupero ad uso residenziale di un annesso agricolo in località Pratali*", mediante ristrutturazione e frazionamento dello stesso in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Autorizzazione Paesaggistica del 09/07/2004;
- Permesso di Costruire n.2006/035 del 04/12/2006 (Prat. 2004/05);
- Variante Finale art.142 LR 01/05, del 28/04/2009, prot. 5542.

Non risulta depositata al Comune di Vaglia Attestazione di Abitabilità.

L'intero fabbricato non è collegato all'acquedotto comunale. L'approvvigionamento idrico risulta realizzato mediante collegamento a sorgente privata.

4.0 Criterio di Stima

4.1 Determinazione del valore dei beni

Il valore di stima unitario da attribuire ai beni di cui al Lotto 3 è stato desunto determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala di valori di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi, utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo.



Nel caso in questione, analizzate le caratteristiche di tutte le u.i. ubicate nel complesso edilizio oggetto di stima, in particolar modo quelle costruttive ed il grado di finitura, si è potuto di conseguenza stabilire che i suddetti beni sono classificabili fra quelli aventi caratteristiche, dotazioni e finiture di medio livello.

La scala di valori da utilizzare mediante raffronto e comparazione con beni similari in zone limitrofe o comunque comparabili, è stata determinata sulla base dell'esperienza e della diretta conoscenza delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare, dovuta alla pratica professionale corrente, oltre che utilizzando quale ulteriore base di supporto i dati riportati dagli studi dell' O.M.I. (fonte Agenzia del Territorio).

I valori desumibili da tali fonti sono i seguenti:

- O.M.I. Primo semestre 2011 fonte Agenzia del Territorio: per abitazioni nuove in zona Vaglia €/mq 1.800,00 / 2.500,00; box auto €/mq 920,00 / 1.150,00;

In base alle suddette considerazioni, e tenuto conto dell'appetibilità della zona per il mercato di Vaglia, la tipologia del fabbricato, l'assenza di allacciamento all'acquedotto comunale, la viabilità di accesso e le sue ulteriori peculiarità, nonché tutti gli ulteriori fattori che incidono nella stima come, in particolare, i valori attualizzati del mercato immobiliare, si ritiene che **il valore unitario corretto e più probabile da attribuire alle Superfici Utili Lorde più avanti definite sia di €/mq 2.100,00.**

Quanto ai quattro posti auto scoperti, dei quali ad oggi nessuno ha rivendicato l'uso o il possesso, considerata la loro ubicazione e superficie, è stato valutato un prezzo forfettario di **4.000,00 €/cad.** per i subalterni 514 e 516; e di **5.000,00 €/cad** per i subalterni 528 e 529.

Ulteriori considerazioni sono state fatte dal sottoscritto per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici comprese nelle unità immobiliari in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e



destinazione d'uso, così da rappresentare adeguatamente tutte le condizioni di fatto incidenti sul loro valore in regime di libero mercato, ricavando in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per i singoli beni.

I coefficienti di applicazione sono il risultato di un confronto ed approfondita valutazione di quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni del "Consulente Immobiliare – Il sole 24ore", D.P.R. 138.98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria), circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26/03/1966), indipendentemente dal caso in esame; quelli adottati possono anche discostarsi da tali indicazioni, in quanto variabili da caso a caso, così da adattarsi meglio al bene che forma oggetto di stima.

In particolare è stata valutata come incidenza negativa sul valore di mercato l'assenza di allacciamento all'acquedotto comunale, che tuttavia è presente in luogo non distante, e che pertanto, qualora ve ne sia esigenza, potrà essere facilmente collegato su richiesta degli utenti. Analogamente è stato considerato il disagio derivante dalle condizioni di scarsa manutenzione in cui si trova la strada bianca di accesso da Via Bolognese.

Di seguito è indicata la consistenza delle 8 unità immobiliari, quanto alle superfici lorde, così come verificate in loco.

Ai dati di consistenza rilevati sono stati applicati i valori unitari di stima abbattendoli dei corrispondenti coefficienti correttivi come di seguito riportati:

1	(100%)	superfici utile abitativa/residenziale;
0,40	(40%)	locali soffitta;
0,20	(25%)	sottotetti;
0,05	(5%)	cortili interni;
0,05	(5%)	resede 1 max mq.200,00 uniti all'abitazione;
0,01	(1%)	resede 2 eccedenza oltre i mq.200,00;
0,05	(5%)	posti auto;

4.1.1 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità del

Sig. [REDACTED]

Ubicato al piano terreno e sotto tetto, composto da n.4 vani, compreso cucina, oltre due servizi igienici ed accessori, al piano terreno, e due locali soffitta con servizio igienico e due vani sottotetto. E' compreso un ampio resede circostante e posto auto scoperto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4) :

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 509, Categoria A/2, Classe 3, Vani 8, Rendita Catastale €.433,82, via delle Comunanze n.367/A e 315/A, int.1, piano terreno e primo.

per il posto auto:

- Foglio 5, Particella 169 sub 522, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.81, Rendita Catastale €.267,73, via delle Comunanze n.315, int.1, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	112,32	2.100,00	1,00	235.873,05
Soffitta	40,74	2.100,00	0,40	34.224,96
Sottotetto	54,36	2.100,00	0,20	22.832,04
Posto auto	83,20	2.100,00	0,05	8.736,00
Resede 1	200,00	2.100,00	0,05	21.000,00
Resede 2	836,00	2.100,00	0,01	8.778,00
TOTALE				331.444,05
arrotondato a				331.400,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.101 del 13/05/2008**, Registro Particolare n. 12397, Registro Generale n. 18936, Tipo di atto: ATTO TRA VIVI - 100 CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA; su immobile Foglio 5, Plla 169 sub 500, quota di 150/1000 sull'intero fabbricato.(vedi allegato C2.2)
- **N.168 del 28/07/2010**, Registro Particolare n. 16984, Registro Generale n. 27298, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata dall'Avv.to Elena Brunori su immobili Foglio 5, Plla 169 sub 509 e 522.(vedi allegato C2.3)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per €.150.000,00. (vedi allegato A4.11)

4.1.2 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità della Sig.ra Bertini Sonia

Ubicato al piano terreno e sotto tetto, composto da n.4 vani, oltre zona cottura, un servizio igienico ed accessori, al piano terreno, ed un locale soffitta con servizio igienico e tre vani sottotetto. Sono compresi inoltre un resede esterno ed un cortile interno e due posti auto scoperti.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 508, Categoria A/2, Classe 3, Vani 7, Rendita Catastale €.379,60, via delle Comunanze n.367/B, int.2, piano terreno e primo.



per i posti auto scoperti:

- Foglio 5, Particella 169 sub 515, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14, Rendita Catastale €.46,27, via delle Comunanze n.367, int. 13, piano terreno.
- Foglio 5, Particella 169 sub 521, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.15, Rendita Catastale €.49,58, via delle Comunanze n.367, int. 3, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	99,46	2.100,00	1,00	208.866,00
Soffitta	25,25	2.100,00	0,40	21.210,00
Sottotetto	66,75	2.100,00	0,20	28.035,00
Posto auto 1	14,50	2.100,00	0,05	1.522,50
Posto auto 2	16,24	2.100,00	0,05	1.705,20
Resede 1	86,00	2.100,00	0,05	9.030,00
Cort. interno	20,00	2.100,00	0,05	2.100,00
TOTALE				272.468,70
arrotondato a				272.400,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.21 del 15/09/2010**, Registro Particolare n. 21018, Registro Generale n. 33088, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata dall'Avv.to Leonardo Bianchini su immobili Foglio 5, Plla 169 sub 508, 515, 521.(vedi allegato C2.4)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €.150.000,00.



4.1.3 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità del

Sig. 

Ubicato al piano terreno e sotto tetto, composto da n.4 vani, compreso cucina, oltre due servizi igienici ed accessori, al piano terreno, ed un locale soffitta con servizio igienico e tre vani sottotetto. Sono Compresi due resedi esclusivi ed un cortile interno oltre un posto auto scoperto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 505, Categoria A/2, Classe 3, Vani 7,5, Rendita Catastale €.406,71, via delle Comunanze n.367/E, int. 8, piano terreno e primo.

per il posto auto:

- Foglio 5, Particella 169 sub 518, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.19, Rendita Catastale €.62,80, via delle Comunanze n.367, int. 9, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	98,72	2.100,00	1,00	207.312,00
Soffitta	25,31	2.100,00	0,40	21.260,40
Sottotetto	67,23	2.100,00	0,20	28.236,60
Posto auto	19,72	2.100,00	0,05	2.070,60
Resede 1	200,00	2.100,00	0,05	21.000,00
Resede 2	30,00	2.100,00	0,01	315,00
Cort. interno	20,00	2.100,00	0,05	2.100,00
TOTALE				282.294,60
arrotondato a				282.300,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.197 del 17/12/2010**, Registro Particolare n. 27838, Registro Generale n. 44201, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata da [REDACTED] su immobili Foglio 5, Plla 169 sub 500.(vedi allegato C2.5)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

4.1.4 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità del Sig. [REDACTED]

Ubicato al piano terreno e sotto tetto, composto da n.3 vani, compreso cucina, oltre un servizio igienico ed accessori, al piano terreno, un locale soffitta con servizio igienico e due vani sottotetto. E' compreso un resede ed un cortile interno e posto auto scoperto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4) :

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 507, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6, Rendita Catastale €.325,37, via delle Comunanze n.367/C, int.5, piano terreno e primo.

per il posto auto:

- Foglio 5, Particella 169 sub 520, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.15, Rendita Catastale €.49,58, via delle Comunanze n.367, int. 4, piano terreno.



Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	82,85	2.100,00	1,00	173.985,00
Soffitta	25,89	2.100,00	0,40	21.747,60
Sottotetto	50,91	2.100,00	0,20	21.382,20
Posto auto	16,24	2.100,00	0,05	1.705,20
Resede 1	62,50	2.100,00	0,05	6.562,50
Cort. interno	20,00	2.100,00	0,05	2.100,00
TOTALE				227.482,50
arrotondato a				227.500,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.198 del 17/12/2010**, Registro Particolare n. 27839, Registro Generale n. 44202, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata da [REDACTED] su immobili Foglio 5, Plla 169 sub 500.(vedi allegato C2.6)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

4.1.5 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità del

Sig. [REDACTED]

Appartamento di civile abitazione distribuito al piano terreno e sotto tetto, composto da n.4 vani, compreso cottura, oltre due servizi igienici ed accessori,

al piano terreno, un locale soffitta con servizio igienico e due vani sottotetto. E' compreso un resede ed un cortile interno e posto auto scoperto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4) :

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 506, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6, Rendita Catastale €.325,37, via delle Comunanze n.367/D, int.6, piano terreno e primo.

per il posto auto:

- Foglio 5, Particella 169 sub 519, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.16, Rendita Catastale €.52,89, via delle Comunanze n.367, int. 7, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	82,18	2.100,00	1,00	172.578,00
Soffitta	26,11	2.100,00	0,40	21.932,40
Sottotetto	49,48	2.100,00	0,20	20.781,60
Posto auto	16,24	2.100,00	0,05	1.705,20
Resede l	62,50	2.100,00	0,05	6.562,50
Cort. interno	20,00	2.100,00	0,05	2.100,00
TOTALE				225.659,70
arrotondato a				225.600,00

Iscrizioni o altri gravami

- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €.150.000,00.



4.1.6 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità delle

Sig.re 

Da un confronto con le planimetrie catastali l'appartamento in questione ha subito alcune variazioni interne che ne hanno determinato il frazionamento in due unità immobiliari distinte. Tali opere sono state eseguite senza alcun atto amministrativo che le legittimasse.

Le due unità si possono così descrivere:

- unità immobiliare A: appartamento di civile abitazione distribuito al piano terreno e sotto tetto, composto da n.2 vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico ed accessori, al piano terreno, due locali soffitta con servizio igienico ed un vano sottotetto.
- unità immobiliare B: appartamento di civile abitazione distribuito al piano terreno, composto da n.4 vani, compreso cucina, oltre servizio igienico.

Sono inoltre compresi, ed uniti a comune alle due unità prima descritte, un ampio resede e due ampi posti auto scoperti.

In merito alla suddetta attuale configurazione "frazionata" deve essere osservato che il valore intrinseco dell'immobile non subisce alcuna variazione di stima poiché, nell'eventualità che in futuro si procedesse ad una regolarizzazione urbanistica attraverso accertamento di conformità (sempre se possibile) l'incremento di valore sarebbe compensato dall'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione. Quindi la stima sotto riportata è stata condotta per l'appartamento di cui all'attuale consistenza catastale.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è ancora identificata con la consistenza unitaria originaria, e precisamente (vedi allegato C4):

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 504 e 530, Categoria A/2, Classe 3, Vani 9, Rendita Catastale €.488,05, via delle Comunanze n.367/F e 315/F, int.10, piano terreno e primo.



per i posti auto:

- Foglio 5, Particella 169 sub 517, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.72, Rendita Catastale €.237,98, via delle Comunanze n.367, int.11, piano terreno.
- Foglio 5, Particella 169 sub 527, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.59, Rendita Catastale €.195,01, via delle Comunanze n.315, int.12, piano terreno.

In base alle suddette considerazioni è bene sottolineare che il bene, nello stato in cui si trova, non risulta trasferibile con atto notarile per l'assenza di conformità urbanistica; pertanto per l'atto di compravendita si rende indispensabile la preventiva rimessa in pristino dello stato quo ante oppure l'ottenimento di sanatoria dal Comune di Vaglia, adempimenti che in entrambi i casi dovranno fare totale carico all'acquirente.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	136,03	2.100,00	1,00	285.663,00
Soffitta	40,21	2.100,00	0,40	33.776,40
Sottotetto	75,97	2.100,00	0,20	31.907,40
Posto auto 1	70,00	2.100,00	0,05	7.350,00
Posto auto 2	60,00	2.100,00	0,05	6.300,00
Resede 1	24,00	2.100,00	0,05	2.520,00
Resede 2	200,00	2.100,00	0,05	21.000,00
Resede 3	1.900,00	2.100,00	0,01	19.950,00
TOTALE				408.466,80
arrotondato a				408.400,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.20 del 15/09/2010**, Registro Particolare n. 21017, Registro Generale n. 33087, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN



FORMA SPECIFICA; presentata dall'Avv.to Leonardo Bianchini su immobili Foglio 5, Plla 169 sub 504 e 530, 517, 527.(vedi allegato C2.7)

- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] on sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per € 150.000,00.

4.1.7 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità del

Sig. [REDACTED]

Ubicato al piano terreno e sotto tetto, composto da n.4 vani, compreso cottura, oltre due servizi igienici ed accessori, al piano terreno, ed un locale sottotetto. E' compreso un resede esclusivo, un cortile interno e posto auto scoperto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 512, Categoria A/2, Classe 3, Vani 4,5, Rendita Catastale € 244,03, via delle Comunanze n.315/D, int.7, piano terreno e primo.

per il posto auto:

- Foglio 5, Particella 169 sub 525, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.53, Rendita Catastale € 175,18, via delle Comunanze n.315, int.8, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	75,01	2.100,00	1,00	157.521,00
Sottotetto	27,96	2.100,00	0,20	11.743,20
Posto auto	50,00	2.100,00	0,05	5.250,00
Resede 1	200,00	2.100,00	0,05	21.000,00
Cort. interno	20,00	2.100,00	0,05	2.100,00
TOTALE				197.614,20
arrotondato a				197.600,00

Iscrizioni o altri gravami

- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per € 150.000,00.

4.1.8 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità del Sig. [REDACTED]

Ubicato al piano terreno e sotto tetto, composto da n.5 vani, compreso cottura, due servizi igienici ed accessori, al piano terreno, e sottotetto. Sono compresi inoltre un resede esterno, un cortile interno e un posto auto scoperto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 513, Categoria A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 298,25, via delle Comunanze n.315/E, int.10, piano terreno e primo.



per il posto auto:

- Foglio 5, Particella 169 sub 526, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.32, Rendita Catastale €105,77, via delle Comunanze n.315, int. 9, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	85,24	2.100,00	1,00	179.004,00
Sottotetto	28,59	2.100,00	0,20	12.007,80
Posto auto	32,00	2.100,00	0,05	3.360,00
Resede 1	200,00	2.100,00	0,05	21.000,00
Resede 2	100,00	2.100,00	0,01	1.050,00
Cort. interno	20,00	2.100,00	0,05	2.100,00
TOTALE				218.521,80
arrotondato a				218.500,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.22 del 15/09/2010**, Registro Particolare n. 21019, Registro Generale n. 33089, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE – 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata dall'Avv.to Leonardo Bianchini su immobili Foglio 5, Plla 169 sub 513, 526. (vedi allegato C2.8):
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

4.1.9 Posto auto scoperto

Posto auto ubicato al piano terreno, e precisamente l'ultimo a sinistra per chi percorre la viabilità, col numero civico 367.

Al momento del sopralluogo nessuno ha rivendicato il possesso del posto auto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

- Foglio 5, Particella 169 sub 514, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14, Rendita Catastale €.46,27, via delle Comunanze n.367, int. 14, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Posto auto	14,00	forfettario	1,00	4.000,00
TOTALE				4.000,00

Iscrizioni o altri gravami

- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €.150.000,00.

4.1.10 Posto auto scoperto

Posto auto ubicato al piano terreno, e precisamente il terzultimo a sinistra per chi percorre la viabilità, col numero civico 367.

Al momento del sopralluogo nessuno ha rivendicato il possesso del posto auto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C3.1):

- Foglio 5, Particella 169 sub 516, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14, Rendita Catastale €.46,27, via delle Comunanze n.367, int. 12, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Posto auto	14,00	forfettario	1,00	4.000,00
TOTALE				4.000,00

Iscrizioni o altri gravami

- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €.150.000,00.

4.1.11 Posto auto scoperto.

Posto auto ubicato al piano terreno, e precisamente l'ultimo a destra per chi percorre la viabilità, col numero civico 315.

Al momento del sopralluogo nessuno ha rivendicato il possesso del posto auto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

- Foglio 5, Particella 169 sub 529, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.24, Rendita Catastale €.79,33, via delle Comunanze n.315, int. 14, piano terreno.



Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Posto auto	24,00	forfettario	1,00	5.000,00
TOTALE				5.000,00

Iscrizioni o altri gravami

- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED]; contro [REDACTED] con sede [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

4.1.12 Posto auto scoperto.

Posto auto ubicato al piano terreno, e precisamente penultimo a destra per chi percorre la viabilità, col numero civico 315.

Al momento del sopralluogo nessuno ha rivendicato il possesso del posto auto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

- Foglio 5, Particella 169 sub 528, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.23, Rendita Catastale €76,02, via delle Comunanze n.3615, int. 13, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Posto auto	23,00	forfettario	1,00	5.000,00
TOTALE				5.000,00

Iscrizioni o altri gravami

- N. 190 del 19-05-2010: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

4.1.13 Riepilogo di stima Lotto C

	tipo	Stima
4.1.1	Appartamento	331.400,00
4.1.2	Appartamento	272.400,00
4.1.3	Appartamento	282.300,00
4.1.4	Appartamento	227.500,00
4.1.5	Appartamento	225.600,00
4.1.6	Appartamento	408.400,00
4.1.7	Appartamento	197.600,00
4.1.8	Appartamento	218.500,00
4.1.9	Posto auto scoperto	4.000,00
4.1.10	Posto auto scoperto	4.000,00
4.1.11	Posto auto scoperto	5.000,00
4.1.12	Posto auto scoperto	5.000,00
	totale Lotto C	2.181.700,00

**D) Lotto D - N° 8 unità immobiliari ad uso di civile abitazione ubicate in
Comune di Campi Bisenzio, via San Giusto n°193 e 195**

Il complesso residenziale che comprende le unità immobiliari interessate dalla presente stima è composto da tre edifici condominiali contigui, di due e tre piani fuori terra, e complessivamente di n. 23 appartamenti di civile abitazione, n. 7 autorimesse, e n. 16 posti auto scoperti.

Le unità immobiliari ancora in conto alla [REDACTED]
[REDACTED] sono otto, più avanti descritte.

1.0 Provenienza

Atto di Compravendita N. Rep. 5282 e Raccolta 2840, rogato in data 13/02/2006 dal Notaio Elena Santalucia, registrato a FI il 17/02/2006 al N. 1121/IT, e trascritto in data 17/02/2006 al N. 3900 e 3901, con il quale la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], Via [REDACTED] acquistava dai Sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del fabbricato posto in Campi Bisenzio (FI), via San Giusto, (vedi allegato D1) e precisamente:

- Appezamento di terreno posto nel Comune di Campi Bisenzio, loc. San Giusto, con fronte e accesso da via San Giusto, di forma quadrilatera irregolare, con una superficie complessiva di mq. 2.350,00. Dell'appezamento sopra descritto, una porzione di mq. 2.086,00 ricade in zona edificabile, mentre la rimanente è destinata alla realizzazione di una viabilità pubblica.

Il terreno è contraddistinto al Catasto terreni di Cambi Bisenzio nel Foglio 27, particella 9, Qualità: Seminativo Arborato, Classe 1, mq. 2.350,00, Reddito Dominicale €.14,98, Reddito Agrario €.6,68.

2.0 Iscrizioni o altri gravami

- **N. 221 del 17-02-2006:** Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Elena Santalucia in data 13-02-2006, Rep. 5283/2841 "Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario (176)"; a favore di "Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.a." con sede in Pistoia, via Roma n.3, contro "██" con sede in ██████████ per €. 6.400.000,00 di cui capitale €. 3.200.000,00.(vedi allegato D2.1)
- **N.144 del 31/01/2007,** Registro Particolare n. 3288, Registro Generale n. 4791, Tipo di atto: Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Elena Santalucia in data 22-01-2007--(117) CONVENZIONE EDILIZIA; (vedi allegato D2.2)
- **N.43 del 10/08/2010,** Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. ██████████
██████████(vedi allegato B2.2)

Non risultano annotazioni di cancellazione.

3.0 Descrizione

Al complesso edilizio in oggetto si accede percorrendo la via San Giusto, con ingresso carrabile al numero civico 193, ed ingresso pedonale al numero civico 195. I tre fabbricati che compongono il condominio si possono così sommariamente descrivere:

- Fabbricato condominiale lato strada (via San Giusto) di due piani fuori terra oltre sottotetto, composto da n.4 unità immobiliari con destinazione residenziale;
- Fabbricato condominiale centrale di tre piani fuori terra oltre sottotetto, composto da n.11 unità immobiliari con destinazione residenziale;

- Fabbricato condominiale tergale di tre piani fuori terra oltre sottotetto, composto da n.8 unità immobiliari con destinazione residenziale, e n.7 box auto al piano terreno;

I tre fabbricati sono collegati con due percorsi longitudinali, uno carrabile, e l'altro solo pedonale.

La società [REDACTED] ed il Comune di Campi Bisenzio, oltre al sig. [REDACTED] in data 22 gennaio 2007, hanno stipulato una *“Convenzione per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, da parte di soggetti privati”*, con atto ai rogiti del Notaio Elena Santalucia, Rep. 5962, Racc. 3330, registrato a Firenze il 23/01/2007 al n.212, e trascritto a Firenze il 31/01/2007 al n.3288, (vedi allegato D5) con la quale la società si obbligava a realizzare a propria cura e spese la viabilità pubblica con innesto da via San Giusto, per il tratto antistante i terreni di proprietà, avente estensione lineare di circa m.84,28.

Si rileva, al momento del sopralluogo, che tali opere previste dalla suddetta Convenzione non risultano essere state eseguite.

Documentazione Urbanistica

Il complesso immobiliare che comprende le otto unità oggetto di stima è stato edificato con *“Progetto per la costruzione di tre fabbricati ad uso civile abitazione”*, in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n.3836 del 14/02/2007;
- Variante in C.O. n.3836/1 del 16/11/2009;
- Variante Finale art.142 LR 01/05, del 24/11/2009, prot. 81997.

Risulta depositata al Comune di Campi Bisenzio l'Attestazione di Abitabilità in data 24/11/2009, prot. 82000, per la quale il Comune ha dato parere favorevole il 13/01/2010.

4.0 Criterio di Stima

4.1 Determinazione del valore dei beni

Il valore di stima unitario da attribuire ai beni è stato desunto determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala di valori di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi, utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo.

Nel caso in questione, data l'ubicazione del fabbricato nel Comune di Campi, al cui interno sono ubicate le n. 8 u.i. oggetto di stima, viste le loro caratteristiche nonché le ben riscontrabili finiture, si può di conseguenza evincere che i suddetti beni sono costituiti da unità immobiliari con caratteristiche, dotazioni e finiture di medio livello, ovvero corrispondenti a quelle di beni simili in zone limitrofe o comunque comparabili.

La scala di valori da utilizzare mediante raffronto e comparazione è stata determinata sulla base dell'esperienza e della diretta conoscenza delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare, dovuta alla pratica professionale corrente, oltre che utilizzando quale ulteriore base di supporto i dati riportati dagli studi dell' O.M.I. (fonte Agenzia del Territorio).

I valori desumibili da tali fonti sono i seguenti:

- O.M.I. Primo semestre 2011 fonte Agenzia del Territorio: per abitazioni nuove in zona Campi Bisenzio €/mq 2.000,00 / 2.600,00; box auto €/mq 1.200,00 / 1.500,00;

In base alle suddette considerazioni, e tenuto conto dell'appetibilità della zona per il mercato di Campi, date la tipologia del fabbricato e le sue peculiarità, nonché tutti gli ulteriori fattori che incidono nella stima come, in particolare, le caratteristiche costruttive e di finitura, i valori attualizzati del mercato

immobiliare, si ritiene che il valore unitario corretto e più probabile da attribuire alle Superfici Utili Lorde più avanti definite sia di €/mq 2.200,00.

Ulteriori considerazioni sono state fatte dal sottoscritto per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici comprese nelle unità immobiliari in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione d'uso, così da rappresentare adeguatamente tutte le condizioni di fatto incidenti sul loro valore in regime di libero mercato, ricavando in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per i singoli beni.

I coefficienti di applicazione sono il risultato di un confronto ed approfondita valutazione di quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni del "Consulente Immobiliare - Il sole 24ore", D.P.R. 138.98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria), circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26/03/1966), indipendentemente dal caso in esame; quelli adottati possono anche discostarsi da tali indicazioni, in quanto sono variabili da caso a caso, così da adattarsi meglio al bene che forma oggetto di stima.

Di seguito è indicata la consistenza delle 8 unità immobiliari, quanto alle superfici lorde (commerciali), così come verificate in loco.

Ai dati di consistenza rilevati sono stati applicati i valori unitari di stima abbattendoli dei corrispondenti coefficienti correttivi come di seguito riportati:

1	(100%)	superfici utile abitativa/residenziale;
0,30	(30%)	logge/cantine;
0,20	(20%)	terrazze e balconi;
0,50	(50%)	locali soffitta;
0,20	(20%)	sottotetti;

0,20	(20%)	terrazze di ampie dimensioni analoghe a resedi esclusive;
0,30	(30%)	posti auto scoperti;
0,50	(50%)	garage;

4.1.1 Appartamento di civile abitazione attualmente occupato dal Sig.

Ubicato al piano terreno, composto da n.3 vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico e disimpegno. E' compreso un resede antistante ed un posto auto scoperto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI), l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato D4) :

per l'appartamento:

- Foglio 27, Particella 503 sub 1, Categoria A/2, Classe 3, Vani 4,5, Rendita Catastale €.383,47, via San Giusto 195/1, piano terreno.

per il posto auto:

- Foglio 27, Particella 503 sub 31, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.11, Rendita Catastale €.30,68, via San Giusto 193, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	62,70	2.200,00	1,00	137.940,00
Posto auto	14,00	2.200,00	0,30	9.240,00
Resede	33,00	2.200,00	0,10	7.260,00
TOTALE				154.440,00
arrotondato a				154.400,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.98 del 22/10/2010**, Registro Particolare n. 23768, Registro Generale n. 37659, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE - 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata dall'Avv.to Arnaldo Mariani su immobili Foglio 27, Plla 503 sub 1.(vedi allegato D2.3).
- **N.55 del 11/03/2010**, Registro Particolare n. 5420, Registro Generale n. 8841, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 03/03/2010, Rep.3189/2010, da Ufficiale Giudiziario ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; presentata da [REDACTED] (vedi allegato D2.4)
- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig [REDACTED] (vedi allegato B2.2)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

4.1.2 Appartamento di civile abitazione attualmente occupato dal Sig.ra

[REDACTED]

Ubicato al piano primo e secondo, composto da n.3 vani, compreso cucina, oltre servizio igienico, loggia e terrazza, al piano primo; un locale soffitta ed uno sottoffitto al piano secondo. E' compreso inoltre un resede ed un posto auto scoperto.



All'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI), l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato D4):

per l'appartamento:

- Foglio 27, Particella 503 sub 3, Categoria A/2, Classe 3, Vani 5, Rendita Catastale €.426,08, via San Giusto 195/1, piano primo e secondo.

per il posto auto:

- Foglio 27, Particella 503 sub 34, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14, Rendita Catastale €.39,04, via San Giusto 193, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	62,90	2.200,00	1,00	138.380,00
Loggia	12,52	2.200,00	0,30	8.263,20
Terrazza	10,87	2.200,00	0,20	4.782,80
Soffitta	33,00	2.200,00	0,50	36.300,00
Sottotetto	41,10	2.200,00	0,20	18.084,00
Posto auto	15,00	2.200,00	0,30	9.900,00
Resede	40,00	2.200,00	0,10	8.800,00
TOTALE				224.510,00
arrotondato a				224.500,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.125 del 12/11/2010**, Registro Particolare n. 25293, Registro Generale n. 40031, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE - 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata dalla sig.ra [REDACTED] (vedi allegato D2.5)
- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] (vedi allegato B2.2)

- **N.55 del 11/03/2010**, Registro Particolare n. 5420, Registro Generale n. 8841, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 03/03/2010, Rep.3189/2010, da Ufficiale Giudiziario ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; presentata da [REDACTED]
[REDACTED] (vedi allegato D2.4)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare - **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per € 150.000,00.

4.1.3 Appartamento di civile abitazione attualmente in possesso della società [REDACTED]

Ubicato al piano terreno e sottotetto, composto da n.4 vani, compreso cucina, oltre servizio igienico ed accessori, loggia e terrazza al piano primo; un locale soffitta e sottotetto al piano secondo. E' compreso inoltre un posto auto scoperto.

Si fa presente che, a seguito della non realizzazione delle opere della viabilità di urbanizzazione, il posto auto non ha accesso carrabile e non è utilizzabile.

Al momento del sopralluogo l'appartamento non risultava completato nelle finiture in quanto manca il montaggio dei pavimenti di tutto l'appartamento, escluso il bagno, ed il montaggio della scala di arredo per accesso al sottotetto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI), l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato D4) :



per l'appartamento:

- Foglio 27, Particella 503 sub 4, Categoria A/2, Classe 3, Vani 5, Rendita Catastale €.426,08, via San Giusto 195/3, piano primo.

per il posto auto:

- Foglio 27, Particella 503 sub 35, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14, Rendita Catastale €.39,04, via San Ginsto 193, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

A seguito del non completamento delle finiture dell'appartamento si prevede una detrazione per il completamento di dette opere pari a €.7.600,00. Inoltre, per la non accessibilità al posto auto (sub 35) si applica un coefficiente di 0,20 anziché 0,30.

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	61,70	2.200,00	1,00	135.740,00
Loggia	12,52	2.200,00	0,30	8.263,20
Terrazza	10,87	2.200,00	0,20	4.782,80
Soffitta	30,00	2.200,00	0,50	33.000,00
Sottotetto	36,85	2.200,00	0,20	16.214,00
Posto auto	15,00	2.200,00	0,20	6.600,00
Abbattimento per parziale mancata esecuzione di finiture				-7.600,00
TOTALE				197.000,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.127 del 29/12/2009**, Registro Particolare n. 38398, Registro Generale n. 57089, Tipo di atto: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 23/12/2009, Rep.8352/5135 dal Notaio Elena Santalucia, ATTO TRA VIVI – 100 CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED]

(vedi allegato D2.6)



- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED].(vedi allegato B2.2)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare - **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

4.1.4 Appartamento di civile abitazione attualmente occupato dal Sig.ra [REDACTED]

Ubicato al piano terreno, composto da n.4 vani, compreso angolo cottura, oltre due servizi igienici ed accessori, loggia ed un giardino esclusivo. Sono inoltre compresi due garage.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI), l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato D4) :

per l'appartamento:

- Foglio 27, Particella 503 sub 6, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6,5, Rendita Catastale €553,90, via San Giusto 195/9, piano terreno.

per i Garage:

- Foglio 27, Particella 503 sub 18, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq.15, Rendita Catastale €92,19, via San Giusto 193, piano terreno.
- Foglio 27, Particella 503 sub 19, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq.15, Rendita Catastale €92,19, via San Giusto 193, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	111,00	2.200,00	1,00	244.200,00
Loggia	13,86	2.200,00	0,30	9.147,60
Garage 1	14,71	2.200,00	0,50	16.181,00
Garage 1	14,71	2.200,00	0,50	16.181,00
Resede	30,00	2.200,00	0,10	6.600,00
TOTALE				292.309,60
arrotondato a				292.300,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.124 del 12/11/2010**, Registro Particolare n. 25292, Registro Generale n. 40030, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE - 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata dalla sig.ra [REDACTED] per gli immobili Foglio 27, Particella 503 Sub 6, 18 e 19.(vedi allegato D2.7)
- **N.55 del 11/03/2010**, Registro Particolare n. 5420, Registro Generale n. 8841, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 03/03/2010, Rep.3189/2010, da Ufficiale Giudiziario ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; presentata da [REDACTED] [REDACTED]’.(vedi allegato D2.4)
- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED](vedi allegato B2.2)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED]



████████████████████ con sede in ██████████ (vedi allegato A4.11), per
€ 150.000,00.



4.1.5 Appartamento di civile abitazione attualmente in possesso della
società ██████████

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo, composto da n.2
vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico ed accessori, loggia e due
terrazze. E' compreso inoltre un posto auto scoperto.

Si fa presente che al momento, in assenza di realizzazione delle opere della
viabilità di urbanizzazione, il posto auto non ha accesso carrabile e non è
utilizzabile.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI), l'unità
immobiliare è così identificata (vedi allegato D4):

per l'appartamento:

- Foglio 27, Particella 503 sub 10, Categoria A/2, Classe 3, Vani 4, Rendita
Catastale € 340,86, via San Giusto 195/9, piano primo.

per il posto auto:

- Foglio 27, Particella 503 sub 41, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza
mq.12, Rendita Catastale € 33,47, via San Giusto 193, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Per la non accessibilità al posto auto (sub 41) si applica un coefficiente di
0,20 anziché 0,30.

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	58,00	2.200,00	1,00	127.600,00
Loggia	6,79	2.200,00	0,30	4.481,40
Terrazza	3,48	2.200,00	0,20	1.531,20
Terrazza	3,48	2.200,00	0,20	1.531,20
Posto auto	15,00	2.200,00	0,20	6.600,00
TOTALE				141.743,80
arrotondato a				141.700,00



Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.127 del 29/12/2009**, Registro Particolare n. 38398, Registro Generale n. 57089, Tipo di atto: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 23/12/2009, Rep.8352/5135 dal Notaio Elena Santalucia, ATTO TRA VIVI – 100 CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato D2.6)
- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED] (vedi allegato B2.2)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED]; contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

4.1.6 Appartamento di civile abitazione attualmente occupato dal Sig.ra

[REDACTED]

Ubicato al piano secondo e terzo, composto da n.2 vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico ed accessori, loggia e terrazza, al piano secondo; un locale soffitta ed uno sottotetto al piano terzo. E' compreso inoltre un posto auto scoperto.

Si fa presente che al momento, in assenza di realizzazione delle opere della viabilità di urbanizzazione, il posto auto non ha accesso carrabile e non è utilizzabile.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI), l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato D4):

per l'appartamento:

- Foglio 27, Particella 503 sub 13, Categoria A/2, Classe 3, Vani 5, Rendita Catastale €.426,08, via San Giusto 195/7, piano secondo e terzo.

per il posto auto:

- Foglio 27, Particella 503 sub 36, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14, Rendita Catastale €.39,04, via San Giusto 193, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Per la non accessibilità al posto auto (sub 36) si applica un coefficiente di 0,20 anziché 0,30.

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	51,80	2.200,00	1,00	113.960,00
Loggia	6,79	2.200,00	0,30	4.481,40
Terrazza	3,48	2.200,00	0,20	1.531,20
Soffitta	66,00	2.200,00	0,50	72.600,00
Sottotetto	62,00	2.200,00	0,20	27.280,00
Posto auto	15,00	2.200,00	0,20	6.600,00
TOTALE				226.452,60
arrotondato a				226.400,00

Iscrizioni o altri gravami

- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] (vedi allegato B2.2)

- N. 190 del 19-05-2010: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo** (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per € 150.000,00.

4.1.7 Appartamento di civile abitazione attualmente in possesso della società

[REDACTED]

Ubicato al piano secondo e terzo, composto da n.2 vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico ed accessori, loggia e due terrazze. E' compreso inoltre un posto auto scoperto.

Si fa presente che al momento, in assenza di realizzazione delle opere della viabilità di urbanizzazione, il posto auto non ha accesso carrabile e non è utilizzabile.

Al momento del sopralluogo l'appartamento non risultava completato nelle finiture in quanto manca il montaggio dei pavimenti di tutto l'appartamento, escluso il bagno, ed il montaggio della scala di arredo per accesso al sottotetto e di tutte le porte interne.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI), l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato D4):

per l'appartamento:

- Foglio 27, Particella 503 sub 14, Categoria A/2, Classe 3, Vani 4, Rendita Catastale € 340,86, via San Giusto 195/9, piano secondo e terzo.

per il posto auto:

- Foglio 27, Particella 503 sub 42, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 12, Rendita Catastale € 33,47, via San Giusto 193, piano terreno.



Calcolo Superfici e Stima

A seguito del non completamento delle finiture dell'appartamento si prevede una detrazione per il completamento di dette opere pari a €4.142,60. Inoltre, per la non accessibilità al posto auto (sub 42) si applica un coefficiente di 0,20 anziché 0,30.

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	58,00	2.200,00	1,00	127.600,00
Loggia	6,79	2.200,00	0,30	4.481,40
Terrazza	3,48	2.200,00	0,20	1.531,20
Terrazza	3,48	2.200,00	0,20	1.531,20
Soffitta	30,00	2.200,00	0,50	33.000,00
Sottotetto	37,27	2.200,00	0,20	16.398,80
Posto auto	15,00	2.200,00	0,20	6.600,00
Abbattimento per parziale mancata esecuzione di finiture				-4.142,60
TOTALE				187.000,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.127 del 29/12/2009**, Registro Particolare n. 38398, Registro Generale n. 57089, Tipo di atto: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 23/12/2009, Rep.8352/5135 dal Notaio Elena Santalucia, ATTO TRA VIVI – 100 CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato D2.6)
- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED] (vedi allegato B2.2)



- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

4.1.8 Appartamento di civile abitazione attualmente occupato dal Sig. [REDACTED]

Ubicato al piano primo, composto da n.2 vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico, disimpegno, loggia e terrazza. E' compreso inoltre un garage.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI), l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato D4):

per l'appartamento:

- Foglio 27, Particella 503 sub 26, Categoria A/2, Classe 3, Vani 3, Rendita Catastale €.255,65, via San Giusto 195/15, piano primo.

per il posto auto:

- Foglio 27, Particella 503 sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq.15, Rendita Catastale €.92,19, via San Giusto 193, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	52,20	2.200,00	1,00	114.840,00
Loggia	7,63	2.200,00	0,30	5.035,80
Terrazza	3,48	2.200,00	0,20	1.531,20
Garage	14,50	2.200,00	0,50	15.950,00
TOTALE				137.357,00
arrotondato a				137.300,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- **N.45 del 21/02/2011**, Registro Particolare n. 4075, Registro Generale n. 6234, Tipo di atto: DOMANDA GIUDIZIALE - 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; presentata dal sig. [REDACTED] su immobili Foglio 27, Plla 503 sub 26 e 21.(vedi allegato D2.8)
- **N.43 del 10/08/2010**, Registro Particolare n. 18549, Registro Generale n. 29520, Tipo di atto: ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2010, Rep.5085/2010, da Tribunale di Firenze, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; presentata dal sig. [REDACTED] (vedi allegato B2.2)
- **N. 190 del 19-05-2010**: Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – **Decreto di sequestro conservativo (706)** in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedi allegato A4.11), per €150.000,00.

1.4.9 Riepilogo di stima Lotto D

	tipo	Stima
4.1.1	Appartamento	154.400,00
4.1.2	Appartamento	224.500,00
4.1.3	Appartamento	197.000,00
4.1.4	Appartamento	292.300,00
4.1.5	Appartamento	141.700,00
4.1.6	Appartamento	226.400,00
4.1.7	Appartamento	187.000,00
4.1.8	Appartamento	137.300,00
	totale Lotto D	1.560.600,00

E) Lotto E – Manufatto edilizio in cattivo stato di manutenzione con annesso residence ed Area Urbana e Appesamento di terreno edificabile, ubicati in Campi Bisenzio (FI) Via Dei Mori.

1.0 Provenienza

Atto di Compravendita N. Rep.: 5376, Raccolta 2909, rogato in data 04/04/2006 dal Notaio Elena Santalucia, registrato a FI il 07/04/2006 al N. 2408, e trascritto a FI in data 17/04/2006 al N. 9460 e 9461 Reg. Part., con il quale la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] acquistava da [REDACTED] quanto descritto al punto 34.0.(vedi allegato E1)

2.0 Iscrizioni o altri gravami

- **N. 241 del 11-05-2006:** Atto Notarile Pubblico ai rogiti del Notaio Elena Santalucia in data 09-05-2006, Rep. 5457/2965 “Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario (176)”; a favore di “Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.a.” con sede in Pistoia, via Roma n.3, contro “[REDACTED]” con sede in [REDACTED] per €. 7.200.000,00 di cui capitale €. 3.600.000,00, sui seguenti immobili: Foglio 24 particella 583 (catasto terreni) e Foglio 24 particella 196 (catasto fabbricati) del Comune di Campi Bisenzio.(vedi allegato E2.1)
- **N. 190 del 19-05-2010:** Registro Particolare n. 11096, Registro Generale n. 18162, atto esecutivo o cautelare – Decreto di sequestro conservativo (706) in data 13-05-2010, Rep. 5295/2010, emesso da Tribunale di Firenze; a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per €.150.000,00.(vedi allegato A4.11)

3.0 Descrizione

Locale e porticato in cattivo stato di manutenzione, ubicato nel comune di Campi Bisenzio, all'interno di Via Dei Mori, adibiti ad uso di magazzino e fienile, su due piani fuori terra con resede antistante.

Area Urbana retrostante il fabbricato sopra descritto.

Appezamento di Terreno ubicato nel comune di Campi Bisenzio, all'interno di Via Dei Mori ed in adiacenza ai beni descritti precedentemente.

Identificazione Catastale

Presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Campi Bisenzio i beni in oggetto hanno i seguenti identificativi (vedi allegato E4):

Al Catasto Fabbricati:

Per quanto al magazzino e fienile con resede: Comune di Campi Bisenzio, foglio 24, particella 196, Cat. C/2, Classe 6, Sup. 44 mq. Rendita catastale Euro 104,53. Via Dei Mori P.T – 1;

Per quanto all'Area Urbana: Comune di Campi Bisenzio, foglio 24, particella 586, Cat. Area urbana, Sup. mq. 115, Via Dei Mori, 15;

Al Catasto Terreni:

Per quanto all'Appezamento di Terreno: Comune di Campi Bisenzio, foglio 24, particella 583, qualità Seminativo, Classe 2, Sup. ha 22 e ca 30 (mq. 2.230), Deduz. B3, Reddito Dom. € 10,72, Reddito Agr. € 5,76;

Posizione Urbanistica

Gli immobili oggetto di questo lotto ricadono (vedi allegato E5):

- per il terreno, l'area urbana e porzione del resede antistante il rudere: Zona B, Art. 116 NTA RU, con indice di fabbricabilità pari a 1 mc./mq.;
- per il rudere: Zona R, Art. 109 NTA RU, con interventi ammessi sino alla Ristrutturazione Ed. (Art. 56 NTA RU); con verifica della capacità edificatoria, con riferimento all'accatastamento eseguito al 02/12/2004.



4.0 Criterio di Stima

4.1 Criterio di stima

Il rudere costituito da una loggia, un vano al piano terra (circa mq. 25) ed uno al piano primo (circa mq. 25) risulta allo stato attuale in condizioni fatiscenti e privo di copertura; gli interventi ammessi sono regolati dalle NTA del Comune di Campi dove è prevista la Ristrutturazione Edilizia con alcune addizioni volumetriche funzionali (servizi igienici ecc.) con riferimento alla consistenza e capacità edificatoria risultante dalle planimetrie catastali.

Ai fini della stima è da tenere in conto che il suddetto immobile rende totalmente intercluso il terreno tergale edificabile, che costituisce il bene maggiormente appetibile del lotto, per cui si renderà necessaria almeno la demolizione della tettoia e l'acquisizione di gran parte del resede annesso per la creazione di un collegamento diretto del terreno con Via dei Mori.

In base a tali considerazioni, e valutando gli ulteriori oneri che si renderebbero necessari per la ristrutturazione dei due vani fatiscenti (oneri tecnici, oneri di urbanizzazione costo di costruzione ecc.) e del loro scarso valore di mercato, il sottoscritto ritiene di non poter attribuire un valore di stima positivo al bene in questione ma di doverlo ricomprendere nel valore dell'intero lotto, che include il terreno edificabile, riferito alla sua capacità edificatoria generale.

Per quanto riguarda invece il terreno avente capacità edificatoria, il valore attuale più probabile viene determinato applicando due differenti metodi, quello diretto e quello indiretto.

Con il primo viene applicato alla superficie totale del lotto un prezzo unitario di mercato definito in funzione delle caratteristiche intrinseche del lotto, delle sue potenzialità edificatorie e delle aspettative di mercato.

Con il secondo il valore è determinato invece come differenza tra il ricavo dalla vendita del bene già costruito ed i costi da sostenere per la sua realizzazione, dovuti a: costo di costruzione, oneri tecnici, fiscali ed oneri di urbanizzazione, oltre all'utile d'impresa.

4.2 Determinazione del valore del terreno con stima diretta

Il valore di un terreno edificabile dipende da molteplici fattori ed è funzione delle sue caratteristiche intrinseche, facilità di accesso, ubicazione urbanistica, ma soprattutto è riferibile alla potenzialità edificatoria intesa come quantità di S.U.L. che è possibile realizzare e che formerà oggetto del mercato. Detto valore pertanto dipende in modo diretto dalle attuali aspettative di mercato inerenti la vendita dell'immobile finito.

Il valore riscontrato nell'atto di compravendita n.5376/2909 del 04/04.2006 redatto dal Notaio Elena Santalucia è pari ad €. 600.000,00 e rispecchia lo stato del mercato alla data del rogito; ben diverso è quello ad oggi riscontrabile.

Infatti, ai fini di una corretta valutazione riportata all'attualità, è necessario considerare che l'andamento del mercato ha subito negli ultimi anni un generale e repentino deprezzamento dovuto in gran parte alla crisi sistemica dell'economia e del settore edilizio ed in parte anche ad un sensibile incremento dei costi di costruzione dovuto anche all'obbligo di adeguamento normativo nel settore energetico ed antisismico. Nel caso in esame è stato poi determinante ai fini della determinazione del valore del terreno in questione, l'adozione della Variante al RUC del 2008 con la quale il Comune di Campi Bisenzio ha abbattuto l'indice di edificabilità previsto da $i=2$ a $i=1$, quindi diminuendo del 50% la capacità edificatoria.

Pertanto, attraverso il confronto fra le considerazioni svolte dallo scrivente in base alla propria esperienza professionale ed ai valori correnti di mercato per la zona in questione si è potuti giungere alla determinazione del valore attuale



più probabile del terreno come incidenza sulla S.U.L. disponibile, nella misura di €/mq. 80,00.

Quindi il valore del terreno edificabile, ricavato con stima diretta, risulta:

$$\text{€/mq. } 80,00 \times \text{mq } 1.578,00 \text{ (S.U.L.)} = \text{€ } 126.240,00$$

4.3 Determinazione del valore del terreno con stima indiretta

Conducendo una stima di tipo indiretto, viene valutato il valore finale di un immobile come se fosse già edificato attraverso il pieno sfruttamento della capacità edificatoria ammessa, quindi applicando nel nostro caso l'indice $i=1$.

In tal modo si ottiene:

Calcolo della potenzialità edificatoria

Zona B – mq. 1.578,00

Indice di fabbricabilità 1 mc./mq.

Massimo volume edificabile = mc. 1.578,00

Altezza virtuale art.63 N.T.A. = m.3,00

Massima superficie utile lorda (SUL):

$$\text{mc. } 1.578,00 / \text{m. } 3,00 = \text{mq. } 526,00 \text{ (SUL)}$$

Il più probabile valore di mercato attualizzato dell'immobile finito, considerata l'ubicazione, gli accessi e finiture di medio livello è stimabile in €/mq 2.500,00 riferito alla SUL; pertanto:

Ricavo finale da vendita immobile:

$$\text{mq. } 526,00 \times \text{€/mq. } 2.500,00 \text{ (valore di mercato)} = \text{€ } 1.315.000,00$$

A detrarre:

$$\text{a) Costo di costruzione: mq. } 526,00 \times \text{€/mq. } 1.200,00 = \text{€ } 691.200,00$$



b) Oneri tecnici e fiscali = 18% di 1.315.000,00	= € 236.700,00
c) Utile d'impresa = 20% di 1.315.000,00	= € <u>263.000,00</u>
Totale costi ed oneri	= € 1.190.900,00

Il valore del terreno è ricavato quindi come differenza fra il totale ricavi ed i costi, pertanto:

Valore del terreno per stima indiretta:

$$€ 1.315.000,00 - € 1.190.900,00 = € 124.100,00$$

4.4 Conclusioni

Il valore più probabile del terreno è quello ricavabile dalla media delle due suddette stime, diretta ed indiretta, per cui:

Valore del terreno stima diretta: € 126.240,00

Valore di stima indiretta: € 124.100,00

Valore medio più probabile:

$$(126.240 + 124.100) : 2 = € 125.170,00 \text{ arrotondato a € } 125.000,00$$

F) Lotto F – Porzione di area urbana in Firenze Via San Donato 25

La porzione in oggetto, costituita da un posto auto scoperto di dimensioni circa 5,00 x 2,50 mt. con accesso dal cancello contrassegnato dal civico 25 e precisamente l'ultimo a sinistra, risulta all'agenzia del territorio del comune di Firenze ancora in conto alla ditta "soc. [REDACTED] s.r.l.". Tuttavia, da ulteriori approfondimenti si è potuto constatare che tale porzione è stata oggetto di vendita con atto al rogito del notaio Donnini Francesco in data 15701/2004 rep. 13391 tra la Soc. [REDACTED] e l'acquirente Sig. [REDACTED]. Causa di questa errata intestazione catastale è chiaramente un errore nella voltura catastale come risulta da copia dell'atto di provenienza (vedi Allegato F3). Pertanto il bene in questione non viene considerato ai fini della presente stima.

6.0 Conclusioni

A seguito di quanto sopra esposto relativamente ai beni che risultano intestati ad [REDACTED] si conclude che il valore complessivo di stima più probabile risulta:

Lotto	Valore di stima
Lotto A - Pindemonte 2	4.750.000,00
Lotto B - Pindemonte 1	1.840.300,00
Lotto C - Vaglia	2.181.700,00
Lotto D – Campi Bisenzio (Edificio)	1.560.600,00
Lotto E – Campi Bisenzio (terreno ed edificio fatiscente)	125.000,00
Totale	10.457.600,00

Ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico affidato il sottoscritto consegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Firenze, 22 Marzo 2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marco Passaleva

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato A - Lotto A - Pindemonte 2
- Allegato B - Lotto B - Pindemonte 1
- Allegato C - Lotto C – Vaglia
- Allegato D - Lotto D - Campi Bisenzio (Edificio)
- Allegato E - Lotto E - Campi Bisenzio (terreno e edificio fatiscente)
- Allegato F - Lotto F – Porzione di Area Urbana in Firenze via San Donato
- Supporto digitale (CD) contenente la presente perizia e tutti i relativi allegati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

