



**- CONSULENZA TECNICA -**



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Ufficio Fallimenti**

**Procedura nr. 31/2010**

**G. D. Dott.ssa Patrizia Pompei**

**Concordato preventivo soc. xxxxxxxxxx  
in liquidazione – Tribunale di Firenze**



inerente la verifica di conformità urbanistico / catastale  
come da incarico del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,  
liquidatore giudiziale della procedura concorsuale

IL TECNICO



Montelupo Fiorentino, 21/11/2013



## **PREMESSO CHE**



L'incarico de quo riguarda la verifica di conformità urbanistico / catastale degli immobili di proprietà della **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** posti in **Montelupo Fiorentino (FI) Via Tosco Romagnola Sud. nr. civ. 27 - 29** e quindi sul loro grado di commerciabilità.

Tra le altre cose mi è stata richiesta la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.L. 63/2013 di tutte le unità immobiliari oggetto del concordato.

A tale fine in data 18/10 u.s. ho provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Montelupo Fiorentino la visione dei vari atti autorizzativi inerenti l'immobile in oggetto; detti documenti sono stati esaminati dal sottoscritto in data 22/10.

Successivamente al suddetto esame ho chiesto di poter visionare gli atti ancora più remoti al fine di avere un quadro chiaro e lineare in merito alla conformità urbanistica dell'immobile nel suo insieme.

Tali documenti sono stati visionati dal sottoscritto in data 29/10: in tale occasione sono state richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Montelupo Fiorentino le copie degli atti che si sarebbero resi necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi.

Contestualmente, sempre in data 29/10 in riferimento all'immobile di cui trattasi ho richiesto, all'Ufficio delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze / Territorio, i certificati catastali, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali risultanti in atti.

**In data 30/10 insieme ai collaboratori di studio, ho effettuato un sopralluogo in loco** al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi sia con la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sia con quella depositata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze.

Di seguito, per ogni unità immobiliare, lo scrivente ha provveduto a certificare la conformità urbanistica e catastale oltre ad evidenziare eventuali difformità ove rilevate.



Si precisa che, vista la mole della documentazione in oggetto, tutte le relative copie richieste all'Ufficio Tecnico Comunale sono state consegnate al sottoscritto in più tranches, l'ultima delle quali in data 07/11.

Tutto ciò premesso, in virtù dei riscontri effettuati tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistico / catastale esaminata, **il sottoscritto Geometra Marco Donzelli iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il nr. 3776/12 nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al nr. 8983**, ha potuto rilevare quanto segue.

### **- SITUAZIONE URBANISTICA -**

Trattasi di un fabbricato ad uso produttivo la cui origine risale al 1974; successivamente, negli anni a seguire, il fabbricato ha subito notevoli variazioni, le quali hanno determinato un complesso edilizio molto diverso rispetto a quello originario.

L'intervento di modifica più consistente si è avuto nell'anno 2007.

La costruzione originaria e le modifiche nei vari anni sono stati eseguiti in forza dei seguenti atti autorizzativi.

- **Licenza Edilizia nr. 2127 del 27/11/1974** (progetto 2359) “Costruzione di fabbricato ad uso industriale ad uso xxxxxxxxxx”;
- **Concessione Edilizia nr. 63 del 14/07/1977** “Variante al progetto 2359”;
- Il permesso d'uso (agibilità) riferito ai suddetti atti autorizzativi è stato rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Montelupo Fiorentino in data 29/12/1979.
- **Concessione Edilizia nr. 1876 del 18/12/1989** “Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato industriale”;
- **Concessione edilizia in sanatoria nr. 3645 del 03/10/1997** per “Frazionamento di fabbricato ad uso magazzino industriale con formazione di pareti divisorie in laterizio e realizzazione di parreti mobili in alluminio e laminati plastici”;
- **Denuncia Inizio Attività nr. 29/01 depositata in data 25/01/2001** inerente “Opere di manutenzione straordinaria di edificio ad uso Industriale” e successiva variante finale ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/99 depositata in data 28/06/2003;

- **Denuncia Inizio Attività nr. 145/05 depositata in data 06/05/2005** inerente “*Opere di manutenzione straordinaria di edificio ad uso Industriale*” e successiva variante finale ai sensi dell'art. 83 L.R. 01/2005 depositata in data 23/07/2007;
- **Permesso a Costruire nr. 136 del 29/01/2007** (pratica 225/2005) per “*ampliamento di edificio ad uso commerciale*”;
- **Permesso a Costruire nr. 222 del 11/07/2008** (pratica 114/2008) per “*Variante in corso d'opera al P.C. 136/2007, con modifiche interne ed esterne relative a tutti i piani dell'edificio in oggetto*”;
- La comunicazione di fine lavori di cui al P.C. nr. 136/2007 e P.C. nr. 222/2008 e relativa variante finale ai sensi dell'art. 83 c. 12 L.R. 01/2005 è stata depositata in data 08/10/2009 prot. nr. 9538;
- **Denuncia Inizio Attività nr. 242/09 depositata in data 19/10/2009** inerente “*Intervento di manutenzione straordinaria per realizzazione di ristorante (art. 79 c. 2 lett. “b” l.r. 01/2005)*” e successiva variante finale ai sensi dell'art. 83 c. 12 L.R. 01/2005 depositata in data 22/01/2010;
- **Denuncia Inizio Attività nr. 154/2010 depositata in data 28/05/2010** inerente “*Modifiche ad aperture esterne esistenti, per realizzazione sopraelevazione e realizzazione di porta*”.
- **Denuncia Inizio Attività nr. 176/2010 depositata in data 11/06/2010** inerente la “*Realizzazione di due tettoie temporanee di pertinenza del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (art. 79 c. f L.R. 01/2005)*”.

Si precisa che la documentazione attestante l'agibilità delle sole unità immobiliari ad uso commerciale al piano terreno è stata depositata in data 25/11/2011 prot. nr. 17621 mentre per le altre unità immobiliari l'agibilità deve ancora essere depositata (elemento comunque non ostativo per la commerciabilità dell'immobile) in quanto si devono completare gli impianti in modo che gli installatori possano rilasciare le relative certificazioni (per il dettaglio vedi paragrafo “Impianti”).

Per ogni unità immobiliare priva di attestazione di Agibilità si è previsto un costo per il relativo deposito da parte di un professionista abilitato pari ad € 1.500

**Inoltre in sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità sull'immobile che risultano indicate in dettaglio nella descrizione di ogni specifico lotto.**

## **- IMPIANTI -**

**(porzione nuova)**

Dai sopralluoghi effettuati sull'immobile e dai colloqui intercorsi con il tecnico Direttore dei Lavori e con gli impiantisti che realizzarono gli impianti in oggetto è emerso quanto segue.

### **Impianto idrico-sanitario**

**Completato.**

Risultano da installare solamente i boiler dell'acqua calda sanitaria nei bagni a servizio delle unità oggetto della presente perizia per i quali si prevede una spesa ad unità immobiliare di € 300,00 per la relativa installazione.

La ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha rilasciato in data 09/10/2009 **dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte** (Legge 46/90 e s.m.i.) che viene allegata, relativamente a *“impianto sanitario per la formazione di nr. 27 servizi igienici e impianto di condizionamento soltanto unità interne a soffitto per nr. 98 unità”*.

### **Impianto termico**

**L'impianto termico risulta pressochè completato.**

Risultano solamente da installare le unità esterne per il riscaldamento ed il condizionamento.

Si prevede inoltre il completamento dell'impianto termico delle parti condominiali.

I costi si possono quantificare nel seguente modo:

- Installazione unità esterne: € 13.000,00 (oltre ad una maggiorazione di circa € 10.000 per le unità più grandi che necessitano di una macchina avente maggior potenzialità)
- Completamento impianto parti condominiali (quota parte ad u.i.): € 1.000,00.

### **Impianto elettrico**

**L'impianto elettrico è pressochè completato.**

Trattasi di una spesa irrisoria poichè rimangono da installare alcune plafoniere nelle parti condominiali.

Risolta comunque necessaria l'assistenza da parte di un tecnico elettricista per il montaggio delle unità esterne per il riscaldamento ed il condizionamento di cui al punto precedente.

Per le assistenze al montaggio dell'unità esterna e per il rilascio da parte dell'installatore della relativa certificazione (compreso quanto già installato), si prevede un costo di € 1000 ad unità immobiliare.

Si precisa che le certificazioni inerenti la regolare esecuzione dell'impianto elettrico sono state rilasciate solamente per i locali commerciali al piano terreno.

Gli impianti esistenti nella porzione di edificio sede della xxxxxxxxxxxxxxxx (sub. 500) risultano antecedenti alla entrata in vigore delle normativa di cui alla Legge 46/90.

### **- PICCOLI LAVORI DI COMPLETAMENTO E RIPRISTINO -**

Dall'esito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sull'immobile si è riscontrata la necessità di alcune modeste opere di completamento oltre a problematiche riconducibili al mancato utilizzo dell'immobile ed alla mancanza della normale manutenzione degli ambienti. In dettaglio è stato riscontrato quanto segue.

- **Alcune pareti divisorie tra le varie unità immobiliari risultano da completare** dall'epoca della esecuzione dei lavori, in quanto si sono riscontrate delle aperture esistenti al fine di permettere un collegamento funzionale ed il passaggio provvisorio attraverso le stesse unità. Si prevede pertanto un costo complessivo di € 1.000 per ogni unità imm., necessarie per il completamento delle suddette pareti divisorie e la separazione funzionale delle unità tra loro.

- **Risultano in atto alcuni fenomeni di degrado di ambienti**, quali in particolare alcune infiltrazioni di acqua piovana, per cui si prevede una percentuale di riduzione del valore pari a **1%** del valore stimato dell'immobile.

### **- SITUAZIONE CATASTALE -**

Al **catasto fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino l'immobile** di cui trattasi è individuato nel **foglio di mappa nr. 11 dalla particella 1111** e suddiviso in vari subalterni i quali rappresentano le varie unità immobiliari in oggetto che risultano meglio indicate nella descrizione di ogni specifico lotto.



## **- POSTI AUTO -**

Annessi alle nr. 23 unità immobiliari di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
vi sono nr. 48 posti auto.

Si è proceduto pertanto ad **assegnare due posti auto ad ogni unità immobiliare** cadauna, salvo i fondi ad uso commerciale posti al piano terreno per i quali stante una maggior necessità di spazi di parcheggio rispetto al direzionale risulta assegnato un ulteriore posto auto per un totale di tre posti cadauno.

## **- PARTI COMUNI DEL FABBRICATO -**

Le parti comuni del fabbricato, ed in particolare della porzione prospiciente via Tosco Romagnola sud, sono costituite da area di manovra con accesso dalla via stessa, dai due vani scala con i rispettivi ascensori e corridoi di collegamento, oltre a due cabine ENEL.

Al catasto fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, le parti comuni sono così individuate:

- fg. 11 p.lla 1111 sub. 504, via Tosco Romagnola sud. 29, p. T.  
BCNC a comune dei subb. da 505 a 584 compresi (piazzale di manovra);
- fg. 11 p.lla 1111 sub. 505, via Tosco Romagnola sud. 29, p. T.  
BCNC a comune del sub. 510 e dei subb. da 512 a 533 compresi (ingresso);
- fg. 11 p.lla 1111 sub. 506, via Tosco Romagnola sud. 29, p. T.-1-2.  
BCNC a comune dei subb. da 512 a 533 compresi (scale – ascensori);
- fg. 11 p.lla 1111 sub. 507, via Tosco Romagnola sud. 29, p. 1.  
BCNC a comune dei subb. da 512 a 525 compresi (corridoio);
- fg. 11 p.lla 1111 sub. 508, via Tosco Romagnola sud. 29, p. 2.  
BCNC a comune dei subb. da 526 a 533 compresi (corridoio);
- fg. 11 p.lla 1112, via della Pratella snc, p. T.  
BCNC a comune del sub. 500 e dei subb. da 509 a 533 compresi della particella 1111 (cabina ENEL);
- fg. 11 p.lla 1145, via della Pratella snc, p. T.  
BCNC a comune del sub. 500 e dei subb. da 509 a 533 compresi della particella 1111 (cabina ENEL);



- LOTTO 1 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Fabbricato ad uso industriale posto in Montelupo Fiorentino, Via delle Pratelle nr. 1, al piano terreno con annesso resede esclusivo su tre lati, della superficie lorda di circa 2.900 mq. oltre a circa 2.350 di mq. di piazzale esclusivo.

Detta unità immobiliare è composta da vari locali adibiti ad uso direzionale/ufficio e nella maggior consistenza da ambienti ad uso produttivo/laboratorio.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare presenta alcune difformità costituite da:

- **opere interne realizzate in assenza di titolo abilitativo** per le quali va richiesta una sanatoria art. 140 L.R. 01/2005, a cui farà seguito il rilascio da parte degli uffici comunali di titolo amministrativo a sanatoria.

A tal fine si preve una spesa complessiva di circa 10.000 € tra oneri professionali, diritti di segreteria e marche da bollo oltre alle sanzioni di legge, (ipotizzando l'applicazione da parte degli organi competenti della sanzione minima di € 516).

Infatti, in fase di rilascio, l'Ufficio Tecnico potrà quantificare una sanzione che varia tra il minimo di € 516 ed un massimo di € 5.160.

- **manufatto precario non sanabile presente sulla porzione tergale** per il quale va preventivata la demolizione e smaltimento con i relativi costi, che in linea di massima possono essere quantificati in € 15.000.

Tale abuso impone la rimessa in pristino dello stato dei luoghi senza la possibilità di richiesta di sanatoria.

Si precisa tuttavia che tali opere non pregiudicano la commerciabilità del bene fatto comunque salvo quando di seguito descritto.

### Dati Catastali

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta regolarmente intestata ed geometricamente rappresentata nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111 sub. 500**, Via delle Pratella nr.1, p.t., cat. D/1 rendita catastale € 15.074,00 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relativa planimetria catastale non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi e pertanto l'immobile risulta **non commerciabilizzabile** ai sensi della Legge 122/2010 se non previa presentazione di planimetria catastale a variazione per l'esatta rappresentazione dei luoghi.

### **Valore dell'unità immobiliare**

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010: € 3.600.000,00  
Spese per regolarizzazione dell'u.i. da un punto di vista urbanistico: € 25.000,00

**VALORE FINALE € 3.575.00000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "G"** - *Prestazione Energ. Globale 59,384 Kwh/mc annuo.*  
Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11253 del 20/11/2013.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- LOTTO 2 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso commerciale, della superficie lorda di circa 188 mq., ad uso bar/ristorante posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, al piano terreno sulla destra per chi osserva il fabbricato dalla suddetta via, costituita detta unità da un locale un uso bar/ristorante, locale cucina, due ripostigli, bagno e antibagno sul retro.

Si precisa che la sala pranzo, con annessi servizi igienici, risulta porzione di un'altra unità ad uso commerciale che è posta in adiacenza all'unità immobiliare di cui trattasi. Tale circostanza di per se non costituisce una difformità da un punto di vista urbanistico e/o catastale, ma al fine di una miglior individuazione dei locali destinati a Bar / Ristorante è sicuramente opportuno effettuare un accorpamento con la porzione della unità immobiliare adiacente, di cui al successivo lotto 3.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni.

**locale commerciale: sub. 509**, Via Tosco Romagnola sud, p.t., cat. C/1 cl. 8, cons. 152 mq., rendita catastale € 4.749,34 (classamento e renditavalidati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "1": sub. 565**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 566**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### **Valore dell'unità immobiliare**

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010:  
oltre 2 posti auto  
svalutazione per degrado dell'immobile

  
€ 470000,00  
€ 20.000,00  
€ 4.700,00

**VALORE FINALE € 485.30000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,949 Kwh/mc annuo*.  
Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11254 del 20/11/2013**.







- LOTTO 3 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso commerciale, della superficie lorda di circa 329 mq., attualmente utilizzata in parte a sala pranzo del ristorante di cui al precedente lotto "2", posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, al piano terreno sulla destra rispetto all'ingresso condominiale prospiciente Via Tosco Romagnola sud; detta unità è costituita da diversi locali, oltre servizi igienici sul retro.

Per le precisazioni in merito all'accorpamento della sala pranzo si rimanda a quando già detto nel lotto "2", con la specifica che l'unità immobiliare di cui trattasi presenta alcune difformità urbanistico / catastali come di seguito indicato nel dettaglio.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 3 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare presenta alcune difformità costituite da:

- opere interne realizzate in assenza di titolo abilitativo per le quali va richiesta una sanatoria art. 140 L.R. 01/2005, a cui farà seguito il rilascio da parte degli uffici comunali di apposita Sanatoria.

Per la suddetta sanatoria si prevede una spesa complessiva di circa 8.000 € tra oneri professionali, diritti di segreteria e marche da bollo oltre alle sanzioni di legge (ipotizzando l'applicazione da parte degli organi competenti della sanzione minima di € 516). Infatti, in fase di rilascio, l'Ufficio Tecnico potrà quantificare una sanzione che varia tra il minimo di € 516 ed un massimo di € 5.160.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**locale commerciale: sub. 510**, Via Tosco Romagnola sud, p.t., cat. C/1 cl. 6, cons. 302 mq., rendita catastale € 6.971,86 (classamento e renditanon rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – d.m. 701/94).

**posto auto “1”:** sub. 567, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq.,  
rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “2”:** sub. 569, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq.,  
rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “3”:** sub. 570, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq.,  
rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La planimetria catastale del sub. 510 non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi e pertanto l'immobile risulta **non commerciabilizzabile** ai sensi della Legge 122/2010 se non previa presentazione di planimetria catastale a variazione per l'esatta rappresentazione dei luoghi.

Le planimetrie catastali dei 3 posti auto rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### **Valore dell'unità immobiliare**

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 822.500,00
oltre 3 posti auto	€ 30.000,00
richiesta di sanatoria e spese accessorie	€ 8.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 8.225,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldamento/condiz.)	€ 23.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 812.000,00**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica “A”** - Prestazione Energ. Globale 4,777 Kwh/mc annuo.

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo “[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)” in data 19/11/2013 - **prot. 11231 del 20/11/2013.**

**- LOTTO 4 -**

**PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Descrizione**

Unità immobiliare ad uso commerciale, della superficie lorda di circa 396 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27, al piano terreno posta sulla sinistra rispetto all'ingresso condominiale prospiciente Via Tosco Romagnola sud, costituita detta unità da un unico locale oltre accessori sul retro (ripostiglio e w.c. con antibagno).

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 3 posti auto.

**Conformità Urbanistica**

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

**Dati Catastali**

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni:

**locale commerciale: sub. 511**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/1 cl. 6, cons. 370 mq., rendita catastale € 8.541,68 (classamento e rendita rettificati ai sensi del D.M. 701/94 – Notifica nr. FI0014669/2011 del 18/01/2011).

**posto auto “1”:** **sub. 581**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “2”:** **sub. 582**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “3”:** **sub. 583**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 990.000,00
oltre 3 posti auto	€ 30.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 9.900,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 23.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00



VALORE FINALE € 985.80000

### Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,727 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11232 del 20/11/2013.**



- LOTTO 5 -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 179 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano primo e più precisamente la prima unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre bagno dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 512**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 6,5 vani, rendita catastale € 2.601,65 (classamento e rendita rettificati ai sensi del D.M. 701/94 – Notifica nr. FI0014669/2011 del 18/01/2011).

**posto auto "1": sub. 534**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 535**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 340.100,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 3.400,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

VALORE FINALE € 340.000,00

### Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 3,835 Kwh/mc annuo*.  
Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11233 del 20/11/2013**.

**- LOTTO 6 -**

**PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Descrizione**

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 95 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano primo e più precisamente la seconda unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre bagno dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

**Conformità Urbanistica**

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

**Dati Catastali**

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 513**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 3,5 vani, rendita catastale € 1.400,89 (calssamento e renditavalidati – D.M. 701/94).

**posto auto “1”: sub. 539**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita vvalidati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “2”: sub. 540**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita vvalidati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

**Valore dell'unità immobiliare**

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010: € 190000 oltre 2 posti auto.

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 190.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 1.900,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00



**VALORE FINALE € 191.00000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,506 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11234 del 20/11/2013.**



- LOTTO 7 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 99 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano primo e più precisamente la quinta unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre bagno dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 516**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 3,5 vani, rendita catastale € 1.400,89 (calssamento validatod.m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 571**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 572**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 198.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 1.980,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 198.000,00**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 5,064 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11235 del 20/11/2013.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- LOTTO 8 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 95 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano primo e più precisamente la sesta unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre bagno dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 517**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 3,5 vani, rendita catastale € 1.400,89 (classamento e rendita validati d. m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 563**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 564**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 190.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 1.900,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 190.00000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,502 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11236 del 20/11/2013.**

**- LOTTO 9 -**

**PROPRIETA':** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Descrizione**

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 94 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano primo e più precisamente la settima unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre bagno dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

**Conformità Urbanistica**

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

**Dati Catastali**

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 518**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 3,5 vani, rendita catastale € 1.400,89 (classamento e renditavalidati d. m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 561**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 562**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

**Valore dell'unità immobiliare**

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 188.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 1.880,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00



**VALORE FINALE € 189.000,00**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,502 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11237 del 20/11/2013.**



- LOTTO 10 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 216 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27, al piano primo e più precisamente la ottava ed ultima unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre doppi servizi con antibagno comune.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico **risulta regolare**.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111 e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 519**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 8 vani, rendita catastale € 3.202,03 (classamento e rendita rettificati d. m. 701/94 – notifica prot. FI0014669/2011 del 18/01/2011).

**posto auto “1”:** **sub. 573**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “2”:** **sub. 574**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 399.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 4.000,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00



**VALORE FINALE € 398.80000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 3,559 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11238 del 20/11/2013.**



- LOTTO 11 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Descrizione**

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 189 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27, al piano primo e più precisamente la sesta ed ultima unità immobiliare che si incontra sulla destra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre doppi servizi con antibagno comune.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

**Conformità Urbanistica**

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

**Dati Catastali**

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni **ufficio: sub. 520**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 7 vani, rendita catastale € 2.801,78 (classamento e rendita rettificati d. m. 701/94 – notifica prot. FI0014669/2011 del 18/01/2011).

**posto auto “1”:** **sub. 575**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “2”:** **sub. 576**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

**Valore dell'unità immobiliare**

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010: € 359.100,00 oltre 2 posti auto.

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 359.100,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 3.600,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 358.70000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 5,217 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11239 del 20/11/2013.**

- LOTTO 12 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 219 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano primo e più precisamente la quinta unità immobiliare che si incontra sulla destra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un più locali oltre doppi servizi con antibagno esclusivo e ripostiglio.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni:

**ufficio: sub. 521**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 8 vani, rendita catastale € 3.202,03 (classamento e rendita validati d.m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 559**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 560**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 405.150,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 4.000,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 23.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00



**VALORE FINALE € 394.000,00**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,872 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11240 del 20/11/2013.**



- LOTTO 13 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 202 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano primo e più precisamente la quarta che si incontra sulla destra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre doppi servizi con antibagno comune.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 522**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 7,5 vani, rendita catastale € 3.001,91 (classamento e rendita rettificati d. m. 701/94 – notifica prot. FI0014669/2011 del 18/01/2011).

**posto auto “1”:** **sub. 557**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “2”:** **sub. 558**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 383.800,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 3.800,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

VALORE FINALE € 383.20000

### Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,071 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11241 del 20/11/2013.**

- LOTTO 14 -



**PROPRIETA':** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Descrizione**

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 108 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, al piano primo e più precisamente la terza unità immobiliare che si incontra sulla destra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre bagno dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

**Conformità Urbanistica**

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

**Dati Catastali**

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 523**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 3,5 vani, rendita catastale € 1.400,89 (classamento e renditavalidati d. m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 555**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 556**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

Le relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.



### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 216.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 2.160,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

VALORE FINALE € 217.04000

### Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,084 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11242 del 20/11/2013.**

- LOTTO 15 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 196 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano primo e più precisamente la seconda che si incontra sulla destra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre doppi servizi con antibagno comune.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 524**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 7 vani, rendita catastale € 2.801,78 (classamento e rendita rettificati d. m. 701/94 – notifica prot. FI0014669/2011 del 18/01/2011).

**posto auto “1”:** **sub. 553**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “2”:** **sub. 554**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 392.400,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 4.000,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

VALORE FINALE € 391.60000

### Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,491 Kwh/mc annuo*.  
Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11243 del 20/11/2013**.

- LOTTO 16 -



**PROPRIETA':** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 267 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano primo e più precisamente la prima che si incontra sulla destra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre doppi servizi con antibagno comune.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 525**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.1., cat. A/10 cl. U, cons. 10 vani, rendita catastale € 4.002,54 (classamento e rendita rettificati d. m. 701/94 – notifica prot. FI0014669/2011 del 18/01/2011).

**posto auto “1”:** **sub. 541**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “2”:** **sub. 542**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

Le relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.



### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 480.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 4.800,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 23.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

VALORE FINALE € 469.000,00

### Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 5,251 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11244 del 20/11/2013.**

- LOTTO 17 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 166 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 -29, al piano secondo e più precisamente la prima unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre a servizio dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 526**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.2, cat. A/10 cl. U, cons. 6 vani, rendita catastale € 2.401,52 (classamento e rendita rettificati d. m. 701/94 – notifica prot. FI0014669/2011 del 18/01/2011).

**posto auto “1”:** **sub. 537**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto “2”:** **sub. 538**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 198.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 2.000,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 198.20000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energetica Globale 5 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11245 del 20/11/2013.**

- LOTTO 18 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 94 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano secondo e più precisamente la seconda unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre a servizio dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 527**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.2, cat. A/10 cl. U, cons. 3 vani, rendita catastale € 1.200,76 (classamento e rendita rettificati d. m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 543**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 544**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 188.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 1.900,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 188.000,00**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "B"** - *Prestazione Energ. Globale 5,737 Kwh/mc annuo.*  
Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11246 del 20/11/2013.**

- LOTTO 19 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 94 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano secondo e più precisamente la terza unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre a servizio dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 528**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.2, cat. A/10 cl. U, cons. 3 vani, rendita catastale € 1.200,76 (classamento e rendita validato d. m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 545**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 546**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 188.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 1.900,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 188.000,00**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "B"** - *Prestazione Energ. Globale 5,737 Kwh/mc annuo*.  
Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11247 del 20/11/2013**.

- LOTTO 20 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 101 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano secondo e più precisamente la quarta unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre a servizio dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 529**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.2, cat. A/10 cl. U, cons. 3,5 vani, rendita catastale € 1.400,89 (classamento e renditavalidati d. m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 547**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 548**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

La relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 202.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 2.000,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 202.20000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 5,385 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11248 del 20/11/2013.**

- LOTTO 21 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 85 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano secondo e più precisamente la quinta unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre a servizio dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 530**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.2, cat. A/10 cl. U, cons. 3 vani, rendita catastale € 1.200,76 (classamento e rendita validati d. m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 549**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 550**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

Le relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 170.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 1.700,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 170.50000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "B"** - *Prestazione Energ. Globale 5,782 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11249 del 20/11/2013.**

- LOTTO 22 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 94 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano secondo e più precisamente la sesta unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre a servizio dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 531**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.2, cat. A/10 cl. U, cons. 3 vani, rendita catastale € 1.200,76 (classamento e rendita validati d. m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 551**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 552**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

Le relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 188.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 1.900,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 188.30000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "B"** - *Prestazione Energ. Globale 5,737 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11250 del 20/11/2013.**

- LOTTO 23 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 94 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano secondo e più precisamente la settima unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre a servizio dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 532**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.2, cat. A/10 cl. U, cons. 3 vani, rendita catastale € 1.200,76 (classamento e rendita validati d. m. 701/94).

**posto auto "1": sub. 577**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 578**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

Le relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 188.000,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 1.900,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 188.30000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "B"** - *Prestazione Energ. Globale 5,737 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11251 del 20/11/2013.**

- LOTTO 24 -

PROPRIETA': XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Descrizione

Unità immobiliare ad uso direzionale / ufficio, della superficie lorda di circa 186 mq., al momento inutilizzata posta in Montelupo Fiorentino, Via Tosco Romagnola sud nr. 27 - 29, al piano secondo e più precisamente l'ottava ed ultima unità immobiliare che si incontra sulla sinistra provenendo dal vano scale condominiale posto sulla destra del fabbricato per chi lo osserva da Via Tosco Romagnola sud; detta unità immobiliare è costituita da un unico locale oltre a servizio dotato di antibagno.

Alla suddetta unità immobiliare sono annessi 2 posti auto.

### Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare, da un punto di vista urbanistico risulta regolare.

### Dati Catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano regolarmente intestate e geometricamente rappresentate nel **foglio di mappa nr. 11 dalla p.lla 1111** e dai seguenti subalterni

**ufficio: sub. 533**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.2, cat. A/10 cl. U, cons. 6,5 vani, rendita catastale € 2.601,65 (classamento e rendita rettificati d. m. 701/94 - notifica prot. FI0014669/2011 del 18/01/2011).

**posto auto "1": sub. 579**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

**posto auto "2": sub. 580**, Via Tosco Romagnola sud nr. 29, p.t., cat. C/6 cl. 2, cons. 12 mq., rendita catastale € 22,31 (classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701/94).

Le relative planimetrie catastali rappresentano esattamente lo stato dei luoghi.

### Valore dell'unità immobiliare

Valore di cui alla perizia datata 23/12/2010	€ 353.400,00
oltre 2 posti auto	€ 20.000,00
svalutazione per degrado dell'immobile	€ 3.500,00
presentazione agibilità	€ 1.500,00
completamento pareti divisorie	€ 1.000,00
installazione di boiler (acqua calda sanitaria)	€ 300,00
installazione di unità esterna (riscaldam/condiz)	€ 13.000,00
completamento quota parte condominiale	€ 1.000,00
certificazione impianto elettrico ed assistenze	€ 1.000,00

**VALORE FINALE € 352.10000**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato D.L. 63/2013 risulta in **classe energetica "A"** - *Prestazione Energ. Globale 4,507 Kwh/mc annuo.*

Il relativo attestato è stato inviato tramite posta elettronica certificata del Comune di Montelupo Fiorentino all'indirizzo "[comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.montelupo-fiorentino@postacert.toscana.it)" in data 19/11/2013 - **prot. 11252 del 20/11/2013.**

VERBALE DI ASSEVERAMENTO



L'anno duemilatredici (2013) nel giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di Novembre, nell'Ufficio del Giudice di Pace di Empoli, avanti a me sottoscritto Sig. Cancelliere si è presentato il Sig. Geom. MARCO DONZELLI nato ad EMPOLI il 07/05/1971, Geometra professionista, il quale ha dichiarato e chiesto di asseverare con giuramento la presente perizia fatto serio monito sulle pene comminate dalla Legge, il Perito ha pronunciato la formula: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO AL MANDATO AFFIDATOMI DAI COMMITTENTI ALLO SCOPO DI FAR COSTATARE A MEZZO DELLA PRESENTE LA VERITÀ".

*Il Cancelliere*

*Il Perito*



\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

