

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

solo al piano terra: per questo si è assunto $C3=0,95$.

C4.) Manutenzione, condizione reale che rappresenta l'immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza; lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile valutato sulle parti e componenti. Lo stato manutentivo di un appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni) degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o condizionamento, dei servizi igienico sanitari, ecc.

Le classi di riferimento per la valutazione sono:

Minimo (C4=0,90-0,95):

L'u.i. presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

Medio (C4=0,95-1,00):

L'u.i. è in normali condizioni di conservazione, seppur siano presenti elementi di degrado che necessitano di interventi di manutenzione.

Massimo (C4=1,00-1,05):

Le condizioni di conservazione sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi i minimi) né straordinaria.

Nel caso in esame si è adottato $C4=1,00$, in quanto anche se lo stato di manutenzione degli impianti, delle facciate, degli infissi esterni ed

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

interni, delle sistemazioni esterne ecc. è definibile come massimo, tuttavia ci sono tutta una serie di attività di completamento da porre in essere da parte dell'acquirente che non consentono di assegnare un coefficiente più alto.

Si segnala, peraltro, che all'interno del box auto n.1 sub 522, nel corso dei sopralluoghi effettuati, è emersa una consistente infiltrazione, di origine non meglio precisata, che ha generato macchie di umidità sia all'interno dell'autorimessa, sia all'interno della scala condominiale.

Sono in corso indagini per individuarne le cause ed eliminarne gli effetti.

C5.) Inquinamento, atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza di materiali inquinanti (es eternit non solo sulla proprietà oggetto di vendita ma anche al contorno). Siamo in centro storico, in zona tranquilla, non sussistono evidenti segni di inquinamento: si è assunto un C5=1,00.

C6.) Impianti, riscaldamento (centralizzato/autonomo, alimentazione a metano, elementi radianti a pavimento, predisposizione per il condizionamento, pannelli solari) elettrico, idraulico presenti, nuovi e di buona qualità, ma da completare: si è assunto cautelativamente un C6=1,05 per tutte le uu.ii.

C7.) Esposizione, prevalente rispetto ai punti cardinali: principale a nord-est, tergale a sud-ovest. Definibile come esposizione media.

Classi:

Minimo: l'u.i. ha principalmente una non corretta esposizione in

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui è sito: $C7= 0,97$.

Media: l'u.i. ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui insiste: $C7= 1,00$.

Massimo: l'u.i. ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica al contorno: $C7= 1,03$.

C8.) Luminosità, capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per gli appartamenti del piano terra e primo si è assunto $C8=1,08$, mentre per quelli che si sviluppano su tre livelli si è adottato $C8=1,05$ perché, pur avendo una buona luminosità nel loro insieme, la parte interrata dei locali gode di una illuminazione indiretta che necessita l'utilizzo di luce artificiale nelle ore diurne.

Classi:

Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve far ricorso all'illuminazione artificiale. $C8=0,90-0,95$.

Media: la maggior parte degli ambienti gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con illuminazione artificiale anche nelle ore diurne. $C8=0,95-1,05$.

Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso. $C8=1,05-1,10$.

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

C9.) Panorama, Caratteristica tipologica e ambientale che mira a valutare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

Il panorama visibile da tutte le uu.ii. è su corti interne esclusive (la situazione peggiorerà se la strada di progetto sarà realizzata), prive di qualsiasi pregio. Sono leggermente meno penalizzati gli appartamenti che godono della mansarda terrazzata e del piano primo (C9=0,95) rispetto a quelli del piano terra (C9=0,90).

Classi:

Minimo: l'u.i. consente visuali non significative. C9=0,90-1,00.

Medio: l'u.i., data la sua posizione permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico, architettonico. C9=1,00-1,05.

Massimo: l'u.i. consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica ecc. C9=1,05-1,10.

C10.) Funzionalità, disposizione dei vari ambienti riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Per tutte le uu.ii si è valutata una classificazione massima,

Classi:

Minima: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

lo spazio diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione fra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili possono essere sotto o sovra dimensionati e limitati per forma e distribuzione, disposti in modo casuale.

C10=0,97-1,00.

Media: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente, ma può non risultare essere netta la divisione fra le diverse zone (giorno e notte).

I servizi igienici sono presenti in maniera strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile. C10=1,00.

Massima: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione fra le diverse zone è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione alla dimensione dell'u.i..

C10=1,00-1,03.

C11.) Risparmio Energetico, per questa caratteristica si è tenuto conto sia della classe energetica sia dell'indice di prestazione energetica.

Classe A+: C11= 1,15

Classe A: C11= 1,10

Classe B: C11= 1,05

Classe C: C11= 1,00

Classe D, E, F: C11= 0,95

Classe G: C11= 0,90

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

La valutazione dell'indice di prestazione energetica effettivo, misurato con media ponderale rispetto a quelli limite previsti per la categoria di appartenenza, consente di esprimere una definizione ulteriormente più precisa del coefficiente C11, ritoccandolo in funzione della prestazione energetica effettivamente più competitiva all'interno di una stessa classe.

Alla fine del presente paragrafo si riporta in calce la tab. All.G1 che riassume tutte le considerazioni sopra riportate.

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

8.1.1. ALLOGGIO 1 – SUB 509³⁸

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al piano terreno e al piano interrato. E' composta al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno dal quale si accede alla camera, al servizio igienico e ad un piccolo ripostiglio, e da una loggia sul prospetto tergaletale ed una loggia sul prospetto frontale con resede esclusivo; al piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna, sono presenti un locale ad uso cantina ed un servizio igienico.

L'unità immobiliare è raggiungibile attraverso un vano scala condominiale denominato "C" ed è individuata dall'interno n. 2.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 509, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 506,13.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 509: particella 855 subalterno 536, vano scala, rampa scala e loggiato condominiale; particella 855 subalterno 538 per diritto di passo; particella 855 subalterno 539, scannafosso a comune; particella 855 subalterno 549, passaggio pedonale privato ad uso pubblico in parte scoperto, aiuole a verde, fosse biologiche condominiali, griglie ventilazione interrato e botola di ispezione scannafosso.

³⁸ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

Intestati: [REDACTED]

Stima dell'immobile³⁹

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 81,70 mq.

Per quanto descritto al paragrafo 8.1, si ottiene la seguente stima, come se

fosse completamente finita:

€. **274.359,61**

8.1.2. ALLOGGIO 2 - SUB 510⁴⁰

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al piano terreno e al piano interrato. E' composta al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno dal quale si accede alla camera e al servizio igienico, da una loggia sul prospetto tergale ed una loggia sul prospetto frontale con resede esclusivo; al piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna, sono presenti un locale ad uso cantina e un servizio igienico.

L'unità immobiliare è raggiungibile attraverso un vano scala condominiale denominato "C" ed è individuata dall'interno n. 1,

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 510, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 442,86.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 510: particella 855 subalterno 536, vano scala, rampa scala e loggiato condominiale;

³⁹ V. All. G)

⁴⁰ V. All. A4 e F)

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 511, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 379,60.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 511: particella 855 subalterno 536, vano scala, rampa scala e loggiato condominiale; particella 855 subalterno 538 per diritto di passo; particella 855 subalterno 549, passaggio pedonale privato ad uso pubblico in parte scoperto, aiuole a verde, fosse biologiche condominiali, griglie ventilazione interrato e botola di ispezione scannafosso.

Intestati: [REDACTED]

Stima dell'immobile⁴³

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 68,51 mq. Per quanto descritto al capitolo 8.1, si ottiene la seguente stima, come se fosse completamente finita: €. **221.943,87**

8.1.4. ALLOGGIO 3 – SUB 513⁴⁴

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al piano terreno e al piano interrato. E' composta al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno dal quale si accede alla camera ed al servizio igienico, da una loggia sul prospetto tergale ed una loggia sul prospetto frontale con resede esclusivo; al piano interrato, accessibile dal piano

⁴³ V. All. G)

⁴⁴ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al piano terreno e al piano interrato. E' composta al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno dal quale si accede alla camera ed al servizio igienico, da una loggia sul prospetto tergale ed una loggia sul prospetto frontale con resede esclusivo; al piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna, sono presenti un locale ad uso cantina e un servizio igienico.

L'unità immobiliare è raggiungibile attraverso un vano scala condominiale denominato "B" ed è individuata dall'interno n. 1.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 514, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 442,86.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 514: particella 855 subalterno 537, vano scala, rampa scala e loggiato condominiale; particella 855 subalterno 538 per diritto di passo; particella 855 subalterno 539, scannafosso a comune; particella 855 subalterno 549, passaggio pedonale privato ad uso pubblico in parte scoperto, aiuole a verde, fosse biologiche condominiali, griglie ventilazione interrato e botola di ispezione scannafosso.

Intestati: [REDACTED]

Stima dell'immobile⁴⁷

⁴⁷ V. ALLOGGI

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 77,46 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.1, si ottiene la seguente stima, come se

fosse completamente finita:

€. **261.441,07**

8.1.6. ALLOGGIO 5 – SUB 517⁴⁸

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa ai piani interrato, terreno, primo e sottotetto. E' composta al piano terreno dai locali soggiorno e cucina, da un disimpegno dal quale si accede al servizio igienico e alla scala che conduce ai piani primo e interrato, e da due logge, di cui una sul prospetto tergale ed una sul prospetto frontale con resede esclusivo; al piano interrato sono presenti un locale ad uso cantina e un servizio igienico. Al piano primo sono presenti due camere, entrambe dotate di logge, una sul prospetto frontale ed una sul prospetto tergale, ed un servizio igienico. Al piano sottotetto sono presenti un locale ad uso soffitta, un ripostiglio ed una terrazza a tasca. Nel locale ripostiglio sono presenti le predisposizioni per la realizzazione di un servizio igienico.

L'unità immobiliare è raggiungibile attraverso un vano scala condominiale denominato "A" ed è individuata dall'interno n. 1.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 517, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 948,99.

⁴⁸ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

Beni comuni non censibili associati al subalterno 517: particella 855 subalterno 538, vano scala, rampa scala, loggiato condominiale e botola per l'accesso alla copertura; particella 855 subalterno 539, scannafosso a comune; particella 855 subalterno 549, passaggio pedonale privato ad uso pubblico in parte scoperto, aiuole a verde, fosse biologiche condominiali, griglie ventilazione interrato e botola di ispezione scannafosso.

Intestati: [REDACTED]

Stima dell'immobile⁴⁹

L'unità immobiliare fa parte della porzione di edificato soggetta alla disciplina degli interventi di edilizia sociale ex art. 75 del R.U.C. previsti all'interno del Progetto unitario denominato "Scheda 2- Sub ambito 2F via Mazzini/via Cairoli" e consiste in una superficie commerciale di 157,00 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.1, si ottiene la seguente stima, come se fosse completamente finita: €. **469.848,95**

Dalla relazione di calcolo depositata dall'arch. [REDACTED], il prezzo di prima cessione per l'alloggio, derivante dai costi di intervento, risulta essere pari ad € 499.754,91, di gran lunga superiore alla stima prodotta dallo scrivente CTU.

8.1.7. ALLOGGIO 6 – SUB 518⁵⁰

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al piano terreno e al piano

⁴⁹ V. All. G)

⁵⁰ V. All. A4 e F)

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

interrato. E' composta al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno dal quale si accede alla camera ed al servizio igienico, da una loggia sul prospetto tergale ed una loggia sul prospetto frontale con resede esclusivo; al piano interrato, accessibile dal piano terreno tramite una scala interna, sono presenti un locale ad uso cantina e un servizio igienico.

L'unità immobiliare dall'interno n. 1.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 518, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 442,86.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 518: particella 855 subalterno 538 per diritto di passo; particella 855 subalterno 539, scannafosso a comune; particella 855 subalterno 549, passaggio pedonale privato ad uso pubblico in parte scoperto, aiuole a verde, fosse biologiche condominiali, griglie ventilazione interrato e botola di ispezione scannafosso.

Intestati: [REDACTED]

Stima dell'immobile⁵¹

L'unità immobiliare fa parte della porzione di edificato soggetta alla disciplina degli interventi di edilizia sociale ex art. 75 del R.U.C. previsti all'interno del Progetto unitario denominato "Scheda 2- Sub ambito 2F via

⁵¹ V. ALLOGGI

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

Mazzini/via Cairoli" e consiste in una superficie commerciale di 95,81 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.1, si ottiene la seguente stima, come se fosse completamente finita: €. **280.549,89**

Dalla relazione di calcolo depositata dall'arch. [REDACTED], il prezzo di prima cessione per l'alloggio, derivante dai costi di intervento, risulta essere pari ad € 332.565,59, di gran lunga superiore alla stima prodotta dallo scrivente CTU.

8.1.8. ALLOGGIO 11 – SUB 519⁵²

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa al piano primo e al piano sottotetto. E' composta al piano primo da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno dal quale si accede alla camera ed al servizio igienico, da una loggia sul prospetto tergale ed una loggia sul prospetto frontale; al piano sottotetto, accessibile dal piano primo tramite una scala interna, sono presenti un locale ad uso soffitta e due locali ad uso ripostiglio. Nel locale ripostiglio sono presenti le predisposizioni per la realizzazione di un servizio igienico.

L'unità immobiliare è raggiungibile attraverso un vano scala condominiale denominato "A" ed è individuata dall'interno n. 2.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto

⁵² V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 519, categoria
A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 506,13.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 519: particella 855
subalterno 538, vano scala, rampa scala, loggiato condominiale e botola
per l'accesso alla copertura; particella 855 subalterno 549, passaggio
pedonale privato ad uso pubblico in parte scoperto, aiuole a verde, fosse
biologiche condominiali, griglie ventilazione interrato e botola di
ispezione scannafosso.

Intestati: XXXXXXXXXX

Stato dell'immobile

L'u.i. risulta attualmente locata con contratto di locazione abitativa
agevolata registrato il 26/07/2013 al n. 6556 a favore di Maurizi Sandra.

Stima dell'immobile⁵³

L'unità immobiliare fa parte della porzione di edificio soggetta alla
disciplina degli interventi di edilizia sociale ex art. 75 del R.U.C. previsti
all'interno del Progetto unitario denominato "Scheda 2- Sub ambito 2F via
Mazzini/via Cairoli" e consiste in una superficie commerciale di 70,44
mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.1, si ottiene la seguente stima, come se
fosse completamente finita:

Alloggio 11 libero €/mq 2.800,00 x 70,44 = € 197.224,29

Dal momento che l'u.i. è occupata si applica un coefficiente di riduzione

⁵³ V. ALLOGGI

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

pari al 30%⁵⁴ del valore stimato per l'u.i. libera:

Alloggio 11 occupato

€. **140.014,47**

Dalla relazione di calcolo dell'arch. [REDACTED] il prezzo di prima cessione dell'alloggio, non può essere superiore a €. 332.266,62, derivante dai costi di intervento; la stima effettuata è nel rispetto della convenzione.

⁵⁴ V. All. C. ove è riportato il doc. 10-04-2000-circIV Min.Lavoro.

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO
8.2 BOX AUTO E MOTO

8.2. BOX AUTO E MOTO

Come valore unitario, espresso in €/mq, da assumere per la stima dei beni si è fatto riferimento sia alle quotazioni della banca dati OMI, sia ai valori determinati dagli atti di vendita di altre uu.ii. facenti parte del complesso.

Per quanto riguarda il valore di mercato desunto dall'Agenzia del territorio, la ricerca è stata eseguita inserendo come riferimento i seguenti dati: Periodo (1° semestre 2014), Provincia (Firenze), Comune (Sesto Fiorentino), Fascia/zona (Centrale/Centro comunale), codice di zona (B1), microzona catastale (n. 1), tipologia prevalente (abitazioni civili), destinazione (residenziale).

Valori di mercato (€/mq)

Anno	Tipologia	Min	Max
2014	Box	1.500	2.200

Ai fini della stima, si è assunto come valore di mercato di riferimento, la media dei valori sopra riportati.

Valore medio: $\text{€/mq } (1.500 + 2.200) / 2 = \text{€/mq } 1.850,00$

Per quanto riguarda i valori determinati dagli atti di vendita, si è tenuto conto del prezzo stabilito nell'atto di compravendita del 11/09/2012 riferito al box n°8, subalterno 533. L'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 17,15 e considerando il prezzo convenuto tra le parti di € 20.000,00, si ottiene: $\text{€ } 20.000,00 / \text{mq } 17,15 = \text{€/mq } 1.2012,83$

La quotazione assunta come riferimento per i box realizzati in edilizia libera è pari a: **€ 1.400,00.**

Per quanto riguarda i box associati alle unità immobiliari facenti parte

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO
8.2 BOX AUTO E MOTO

della porzione di edificato soggetta alla disciplina degli interventi di
edilizia sociale ex art. 75 del R.U.C. previsti all'interno del Progetto
unitario denominato "Scheda 2- Sub ambito 2F via Mazzini/via Cairoli"⁵⁵.

la quotazione assunta come riferimento è pari a: **€ 1.200,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 -
e-mail: stefano.grisostomi@aste.it

55 V. All. A3
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7129 PERIZIA-08-11-06-15.doc

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.2 BOX AUTO E MOTO

8.2.1. BOX AUTO 1 – SUB 522⁵⁶

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per box auto posta al piano interrato, composta da un unico locale accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini attraverso una corte interna scoperta, rampa carrabile e corsello di manovra a comune. Scendendo dalla rampa carrabile, è il primo box a destra.

Si evidenzia che al momento del sopralluogo lo scrivente ha rilevato diffuse infiltrazioni di acqua dal pavimento e di umidità di risalita sulle pareti perimetrali. Si tratta di acqua proveniente dalla rampa che si infila presumibilmente sotto al pavimento, oltre che presumibilmente dalla parete in cls.a.: sono in corso indagini per individuarne le cause.

Tuttavia, gli interventi riparatori possono essere quantificabili in circa €. 5.000,00 tenuto conto delle lavorazioni necessarie all'eliminazione delle cause consistenti nella realizzazione di una barriera impermeabile, nella prima ipotesi, e nella rasatura con cemento osmotico della parete in cls. a., nella seconda.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 522, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 102,26.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 522: particella 855 subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la

⁵⁶ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.2 BOX AUTO E MOTO

Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 523, categoria

C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita € 170,43.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 523: particella 855

subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la

particella 855 subalterno 521 ha associata come bene comune non

censibile la particella 855 subalterno 548 passaggio pedonale

condominiale con vani contatori, spazio di manovra esterno a comune.

Intestati: XXXXXXXXXX

Stima dell'immobile⁵⁹

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 32,86 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.2, si ottiene la seguente stima:

Box auto 2 €/mq 1.400 x 32,86 = **€ 46.004,00**

8.2.3. BOX AUTO 3 – SUB 524⁶⁰

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per box auto posta al piano interrato, composta da un

unico locale accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini

attraverso una corte interna scoperta, rampa carrabile e corsello di

manovra a comune. Arrivando dalla rampa carrabile, è individuato al terzo

box a destra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto

Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 524, categoria

⁵⁹ V. All. G2

⁶⁰ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.2 BOX AUTO E MOTO

C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita € 193,16.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 524: particella 855 subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la particella 855 subalterno 521 ha associata come bene comune non censibile la particella 855 subalterno 548 passaggio pedonale condominiale con vani contatori, spazio di manovra esterno a comune.

Intestati:

Stima dell'immobile⁶¹

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 37,56 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.2, si ottiene la seguente stima:

Box auto 3 €/mq 1.400 x 37,56 = **€ 52.584,00**

8.2.4. BOX AUTO 4 – SUB 525⁶²

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per box auto posta al piano interrato, composta da un unico locale accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini attraverso una corte interna scoperta, rampa carrabile e corsello di manovra a comune. Arrivando dalla rampa carrabile, è individuato al quarto box a destra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 525, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita € 164,75.

⁶¹ V. All. G2

⁶² V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.2 BOX AUTO E MOTO

Beni comuni non censibili associati al subalterno 525: particella 855 subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la particella 855 subalterno 521 ha associata come bene comune non censibile la particella 855 subalterno 548 passaggio pedonale condominiale con vani contatori, spazio di manovra esterno a comune.

Intestati:

Stima dell'immobile⁶³

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 32,69 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.2, si ottiene la seguente stima:

Box auto 4 €/mq 1.400 x 32,69 = € **45.766,00**

8.2.5. BOX AUTO 5 – SUB 526⁶⁴

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per box auto posta al piano interrato, composta da un unico locale accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini attraverso una corte interna scoperta, rampa carrabile e corsello di manovra a comune. Arrivando dalla rampa carrabile, è individuato al quinto box a destra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 526, categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita € 153,39.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 526: particella 855

⁶³ V. All. G2

⁶⁴ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.2 BOX AUTO E MOTO

subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la particella 855 subalterno 521 ha associata come bene comune non censibile la particella 855 subalterno 548 passaggio pedonale condominiale con vani contatori, spazio di manovra esterno a comune.

Intestati: XXXXXXXXXX

Stima dell'immobile⁶⁵

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 29,98 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.2, si ottiene la seguente stima:

Box auto 5 €/mq 1.200 x 29,98 = **€ 35.976,00**

8.2.6. BOX MOTO – SUB 527⁶⁶

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per box moto posta al piano interrato, composta da un unico locale accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini attraverso una corte interna scoperta, rampa carrabile e corsello di manovra a comune. Arrivando dalla rampa carrabile, è individuato al sesto box a destra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 527, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita € 90,90.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 527: particella 855 subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la

⁶⁵ V. All. G2

⁶⁶ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO
8.2 BOX AUTO E MOTO

particella 855 subalterno 521 ha associata come bene comune non censibile la particella 855 subalterno 548 passaggio pedonale condominiale con vani contatori, spazio di manovra esterno a comune.

Intestati: [REDACTED]

Stima dell'immobile⁶⁷

L'unità immobiliare fa parte della porzione di edificio soggetta alla disciplina degli interventi di edilizia sociale ex art. 75 del R.U.C. previsti all'interno del Progetto unitario denominato "Scheda 2- Sub ambito 2F via Mazzini/via Cairoli" e consiste in una superficie commerciale di 19,52 mq. Per quanto descritto al capitolo 8.2, si ottiene la seguente stima:

Box moto €/mq 1.200 x 19,52 = **€ 23.424,00**

8.2.7. BOX AUTO 13 – SUB 528⁶⁸

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per box auto posta al piano interrato, composta da un unico locale accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini attraverso una corte interna scoperta, rampa carrabile e corsello di manovra a comune. Arrivando dalla rampa carrabile, è individuato all'ottavo box a sinistra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 528, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 102,26.

⁶⁷ V. All. G2

⁶⁸ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.2 BOX AUTO E MOTO

Beni comuni non censibili associati al subalterno 528: particella 855 subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la particella 855 subalterno 521 ha associata come bene comune non censibile la particella 855 subalterno 548 passaggio pedonale condominiale con vani contatori, spazio di manovra esterno a comune.

Intestati:

Stima dell'immobile⁶⁹

L'unità immobiliare fa parte della porzione di edificato soggetta alla disciplina degli interventi di edilizia sociale ex art. 75 del R.U.C. previsti all'interno del Progetto unitario denominato "Scheda 2- Sub ambito 2F via Mazzini/via Cairoli" e consiste in una superficie commerciale di 21,44 mq. Per quanto descritto al capitolo 8.2, si ottiene la seguente stima:

Box auto 13 €/mq 1.200 x 21,44 = € 25.728,00

8.2.8. BOX AUTO 12 – SUB 529⁷⁰

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per box auto posta al piano interrato, composta da un unico locale accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini attraverso una corte interna scoperta, rampa carrabile e corsello di manovra a comune. Arrivando dalla rampa carrabile, è individuato al settimo box a sinistra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto

⁶⁹ V. All. G2

⁷⁰ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.2 BOX AUTO E MOTO

Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 529, categoria

C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita € 85,22.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 529: particella 855

subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la

particella 855 subalterno 521 ha associata come bene comune non

censibile la particella 855 subalterno 548 passaggio pedonale

condominiale con vani contatori, spazio di manovra esterno a comune.

Intestati: XXXXXXXXXX

Stato dell'immobile

L'unità immobiliare risulta attualmente locata con contratto di locazione

abitativa agevolata registrato il 26/07/2013 al n. 6556 a favore di Maurizi

Sandra.

Stima dell'immobile⁷¹

L'unità immobiliare fa parte della porzione di edificio soggetta alla

disciplina degli interventi di edilizia sociale ex art. 75 del R.U.C. previsti

all'interno del Progetto unitario denominato "Scheda 2- Sub ambito 2F via

Mazzini/via Cairoli" e consiste in una superficie commerciale di 17,18

mq. Per quanto descritto al capitolo 8.2, si ottiene la seguente stima:

Box auto 12 libero € /mq 1.200 x 17,18 = € 20.616,00

Dal momento che l'u.i. è occupata si applica un coefficiente di riduzione

pari al 30%⁷² del valore stimato per l'u.i. libera:

Box auto 12 occupato € 20.616,00 x 0,70 = €14.431,20

⁷¹ V. All. G2

⁷² V. All. C ove è riportato il doc. 10-D4-2000-circIV Min.Lavoro.

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.2 BOX AUTO E MOTO

8.2.9. BOX AUTO 10 – SUB 531⁷³

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per box auto posta al piano interrato, composta da un unico locale accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini attraverso una corte interna scoperta, rampa carrabile e corsello di manovra a comune. Arrivando dalla rampa carrabile, è individuato al quinto box a sinistra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 531, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita € 85,22.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 531: particella 855 subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la particella 855 subalterno 521 ha associata come bene comune non censibile la particella 855 subalterno 548 passaggio pedonale condominiale con vani contatori, spazio di manovra esterno a comune.

Intestati: [REDACTED]

Stima dell'immobile⁷⁴

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 17,07 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.2, si ottiene la seguente stima:

Box auto 10 €/mq 1.400 x 17,07 = **€ 23.898,00**

8.2.10. BOX AUTO 6 – SUB 535⁷⁵

⁷³ V. All. A4 e F

⁷⁴ V. All. G2

⁷⁵ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.2 BOX AUTO E MOTO

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per box auto posta al piano interrato, composta da un unico locale accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini attraverso una corte interna scoperta, rampa carrabile e corsello di manovra a comune. Arrivando dalla rampa carrabile, è individuato al primo box a sinistra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 535, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita € 90,90.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 535: particella 855 subalterno 521, rampa carrabile e corsello di manovra. A sua volta la particella 855 subalterno 521 ha associata come bene comune non censibile la particella 855 subalterno 548 passaggio pedonale condominiale con vani contatori, spazio di manovra esterno a comune.

Intestati: XXXXXXXXXX

Stima dell'immobile⁷⁶

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 18,16 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.2, si ottiene la seguente stima:

Box auto 6 €/mq 1.400 x 18,16 = **€ 25.424,00**

⁷⁶ V. All. G2

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.3 POSTI AUTO

8.3. POSTI AUTO⁷⁷

Come valore unitario, espresso in €/mq, da assumere per la stima dei beni si è fatto riferimento ai valori determinati dagli atti di vendita di altre unità facenti parte del complesso.

Si è tenuto conto del prezzo stabilito negli atti di compravendita del 26/07/2012 riferito al posto auto al subalterno 547 e del 11/09/2012 riferito al posto auto al subalterno 540. La superficie commerciale è pari rispettivamente a mq 14,48 e mq 13,69; il prezzo convenuto tra le parti in entrambe le compravendite è di € 11.000,00.

Si ottiene: € 22.000,00/mq (14,48+13,69) = €/mq 781,59

La quotazione assunta come riferimento è pari a: **€/mq 780,00.**

8.3.1. POSTO AUTO – SUB 542⁷⁸

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per posto auto scoperto posta al piano terreno, accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini uno spazio di manovra esterno a comune. Arrivando dalla viabilità interna al lotto, è individuato al terzo posto auto a destra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 542, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 45,65.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 542: particella 855

⁷⁷ V. All. G3

⁷⁸ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.3 POSTI AUTO

subalterno 548, passaggio pedonale condominiale con vani contatori e spazio di manovra esterno a comune.

Intestati: [REDACTED]



Stima dell'immobile⁷⁹

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 12,50 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.3, si ottiene la seguente stima:

Posto auto €/mq 780,00 x 12,50 = **€ 9.750,00**

8.3.2. POSTO AUTO – SUB 543⁸⁰

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per posto auto scoperto posta al piano terreno, accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini uno spazio di manovra esterno a comune. Arrivando dalla viabilità interna al lotto, è individuato al quarto posto auto a destra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 543, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 45,65.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 543: particella 855 subalterno 548, passaggio pedonale condominiale con vani contatori e spazio di manovra esterno a comune.

Intestati: [REDACTED]



Stima dell'immobile⁸¹

⁷⁹ V. All. G3

⁸⁰ V. All. A4 e F

⁸¹ V. All. G3

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.3 POSTI AUTO

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 12,50 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.3, si ottiene la seguente stima:

Posto auto €/mq 780,00 x 12,50 = € 9.750,00

8.3.3. POSTO AUTO – SUB 544⁸²

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per posto auto scoperto posta al piano terreno, accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini uno spazio di manovra esterno a comune. Arrivando dalla viabilità interna al lotto, è individuato al quinto posto auto a destra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 544, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 45,65.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 544: particella 855 subalterno 548, passaggio pedonale condominiale con vani contatori e spazio di manovra esterno a comune.

Intestati: [REDACTED]

Stima dell'immobile⁸³

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 12,50 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.3, si ottiene la seguente stima:

Posto auto €/mq 780,00 x 12,50 = € 9.750,00

8.3.4. POSTO AUTO – SUB 545⁸⁴

⁸² V. All. A4 e F

⁸³ V. All. G3

⁸⁴ V. All. A4 e F

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.3 POSTI AUTO

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare per posto auto scoperto posta al piano terreno, accessibile dal n. civico 137 di via Giuseppe Mazzini uno spazio di manovra esterno a comune. Arrivando dalla viabilità interna al lotto, è individuato al sesto posto auto a destra.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 545, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 45,65.

Beni comuni non censibili associati al subalterno 545: particella 855 subalterno 548, passaggio pedonale condominiale con vani contatori e spazio di manovra esterno a comune.

Intestati:



Stima dell'immobile⁸⁵

L'unità immobiliare consiste in una superficie commerciale di 12,50 mq.

Per quanto descritto al capitolo 8.3, si ottiene la seguente stima:

Posto auto €/mq 780,00 x 12,50 = **€ 9.750,00**

⁸⁵ V. All. G3

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.4 ENTE URBANO

8.4. ENTE URBANO part. 1310

Descrizione dell'unità immobiliare

L'u.i. è stata già oggetto di descrizione nei capitoli precedenti.

Si tratta di una strada in attesa di perfezionamento dell'inquadramento urbanistico: attualmente non ha sbocchi in quanto non sono state poste in essere le opere nelle aree comprese nelle schede confinanti.

Identificazione catastale

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino al foglio di mappa 50, particella 1310 area urbana, consistenza mq.458,00.

Servitù

Servitù di pubblico passaggio pedonale sul porticato di collegamento tra il cortile interno e la nuova strada a carico dei subalterni 548 e 549 della particella 855.

Stima dell'immobile

Si è tenuto conto della quota parte di proprietà sul prezzo unitario delle singole UU.II. definiti ai precedenti capitoli 8.1., 8.2., 8.3..

9. STIMA DELLE DETRAZIONI

9. STIMA DELLE DETRAZIONI

Le detrazioni individuate ai capitoli 7.2, 7.3 e 7.4 sono stimate nel seguente modo:

1) PANNELLI SOLARI

Nella stima si è tenuto conto degli oneri derivanti dal trasferimento al piano di copertura dei pannelli mediante mezzi meccanici, della posa in opera dei pannelli integrando la staffatura dei pannelli esistenti e della fornitura di glicole per il riempimento dei pannelli, che dovrà avvenire ad opera di un centro di assistenza tecnica autorizzato. Si sono inoltre considerati i costi della manodopera ed i costi relativi agli oneri per la sicurezza, essendo i lavori svolti in quota, per un totale di circa € 12.000,00.

A tale importo si sommano le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia in Comune e per il coordinamento dei lavori in cantiere che ammontano a circa €600,00, nonché le spese tecniche per il coordinamento della sicurezza per circa €800,00. Infine sono stati computati i costi relativi al collaudo finale dei pannelli installati per un importo di €600,00.

Si precisa che l'installazione inserita nella Procedura è relativa esclusivamente alle unità immobiliari residenziali che sono comprese nella stessa.

2) FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE

Si è tenuto conto della fornitura dell'elemento metallico per circa €20,00, ed un tempo di installazione di 1 ora per un importo di circa

9. STIMA DELLE DETRAZIONI

€30,00. Considerando che l'intervento sarà realizzato per ogni unità immobiliare in tempi diversi, i costi fissi aggiuntivi aumentano, pertanto l'importo finale si arrotonda ad €60,00 per ogni elemento installato.

Le spese di collaudo ammontano, per ogni unità immobiliare, ad €500,00.

3) OPERE DI COMPLETAMENTO

Per ogni unità immobiliare si sono individuate le seguenti sub-categorie di intervento:

- COMPLETAMENTO DEI PAVIMENTI
- COMPLETAMENTO DEI BAGNI
- FINITURE DELLE PORTE INTERNE

Per quanto riguarda il completamento dei pavimenti, si sono inserite le voci di fornitura e posa in opera di parquet e zoccolino battiscopa come descritte e stimate dal Bollettino degli Ingegneri n. 11-2014.

Per il completamento dei bagni si sono inserite le voci di fornitura e posa in opera di piastrelle in ceramica come descritte e stimate dal Bollettino degli Ingegneri n. 11-2014. Si sono poi stimati i costi per la sola posa in opera degli apparecchi sanitari, delle rubinetterie e dei termoarredo, considerando per ogni intervento un tempo di 1 ora x 2 operai, il materiale di consumo ed un costo aggiuntivo dovuto al fatto che l'intervento sarà realizzato per ogni unità immobiliare in tempi diversi.

Infine per la stima delle finiture delle porte interne, consistenti nel

9. STIMA DELLE DETRAZIONI

montaggio delle cornici, si è considerato un tempo di circa 2 ore per ogni infisso e i costi del materiale di consumo.

4) ELIMINAZIONE INFILTRAZIONI BOX 1 SUB 522

Le infiltrazioni d'acqua rilevate all'interno del Box auto n. 1 (sub. 522) sono risolvibili con un intervento previsto di una settimana, due operai e materiali di consumo per un importo a corpo previsto in circa € 5.000,00 da detrarre alla stima del box privo di vizi e difetti.

9.1. ALLOGGIO 1 (SUB 509)

Si riporta di seguito sintesi della stima delle detrazioni da apportare all'alloggio 1 per la realizzazione delle opere di completamento sopra descritte⁸⁶:

1) PANNELLI SOLARI	€. 1.750,00
2) FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE	€. 240,00
3) OPERE DI COMPLETAMENTO:	
• PAVIMENTI	€ 7.140,55
• BAGNI	€ 2.908,74
• FINITURE DELLE PORTE INTERNE	€ 240,00
TOTALE OPERE DI COMPLETAMENTO	€. 10.289,29
TOTALE DETRAZIONI PER L'ALLOGGIO 1	€. 12.279,29

9.2. ALLOGGIO 2 (SUB 510)

Si riporta di seguito sintesi della stima delle detrazioni da apportare all'alloggio 2 per la realizzazione delle opere di completamento sopra

⁸⁶ Vedi All. H1 Stima di dettaglio delle detrazioni.

9. STIMA DELLE DETRAZIONI

descritte⁸⁷:

1) PANNELLI SOLARI €. 1.750,00

2) FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE €. 240,00

1) OPERE DI COMPLETAMENTO:

• PAVIMENTI € 6.465,13

• BAGNI € 2.762,28

• FINITURE DELLE PORTE INTERNE € 240,00

TOTALE OPERE DI COMPLETAMENTO €. 9.467,41

TOTALE DETRAZIONI PER L'ALLOGGIO 2 €. 11.457,41

9.3. ALLOGGIO 7 (SUB 511)

Si riporta di seguito sintesi della stima delle detrazioni da apportare all'alloggio 7 per la realizzazione delle opere di completamento sopra descritte⁸⁸:

1) PANNELLI SOLARI €. 1.750,00

2) FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE €. 240,00

1) OPERE DI COMPLETAMENTO:

• PAVIMENTI € 12.034,87

• BAGNI € 1.387,82

• FINITURE DELLE PORTE INTERNE € 300,00

TOTALE OPERE DI COMPLETAMENTO €. 13.722,69

TOTALE DETRAZIONI PER L'ALLOGGIO 7 €. 15.712,69

Si fa presente che al piano sottotetto è presente un locale ripostiglio dotato

⁸⁷ Vedi All. H2 Stima di dettaglio delle detrazioni.

⁸⁸ Vedi All. H7 Stima di dettaglio delle detrazioni.

9. STIMA DELLE DETRAZIONI

delle predisposizioni per la trasformazione in servizio igienico: dal momento che la destinazione d'uso, proveniente dal titolo abilitativo, non prevede la realizzazione di un bagno di servizio, la stima non prevede l'onere dell'installazione dei servizi e l'installazione non è compresa nella Procedura.

9.4. ALLOGGIO 3 (SUB 513)

Si riporta di seguito sintesi della stima delle detrazioni da apportare all'alloggio 3 per la realizzazione delle opere di completamento sopra descritte⁸⁹:

1) PANNELLI SOLARI	€. 1.750,00
2) FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE	€. 240,00
3) OPERE DI COMPLETAMENTO:	
• PAVIMENTI	€ 7.060,70
• BAGNI	€ 2.900,47
• FINITURE DELLE PORTE INTERNE	€ 240,00
TOTALE OPERE DI COMPLETAMENTO	€. 10.201,17
TOTALE DETRAZIONI PER L'ALLOGGIO 3	€. 12.191,17

9.5. ALLOGGIO 4 (SUB 514)

Si riporta di seguito sintesi della stima delle detrazioni da apportare all'alloggio 4 per la realizzazione delle opere di completamento sopra descritte⁹⁰:

1) PANNELLI SOLARI	€. 1.750,00
---------------------------	--------------------

⁸⁹ Vedi All. H3 Stima di dettaglio delle detrazioni.

⁹⁰ Vedi All. H4 Stima di dettaglio delle detrazioni.

9. STIMA DELLE DETRAZIONI

2) FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE € 240,00

3) OPERE DI COMPLETAMENTO:

• PAVIMENTI € 7.165,36

• BAGNI € 2.763,90

• FINITURE DELLE PORTE INTERNE € 240,00

TOTALE OPERE DI COMPLETAMENTO € 10.169,26

TOTALE DETRAZIONI PER L'ALLOGGIO 43 € 12.159,26

9.6. ALLOGGIO 5 (SUB 517)

Si riporta di seguito sintesi della stima delle detrazioni da apportare all'alloggio 5 per la realizzazione delle opere di completamento sopra descritte⁹¹:

1) PANNELLI SOLARI € 1.750,00

2) FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE € 480,00

3) OPERE DI COMPLETAMENTO:

• PAVIMENTI € 13.430,42

• BAGNI € 1.847,23

• FINITURE DELLE PORTE INTERNE € 1.020,00

• SCALA INTERNA € 5.000,00

TOTALE OPERE DI COMPLETAMENTO € 21.297,65

TOTALE DETRAZIONI PER L'ALLOGGIO 5 € 23.527,65

Si fa presente che al piano sottotetto è presente un locale ripostiglio dotato delle predisposizioni per la trasformazione in servizio igienico: dal momento che la destinazione d'uso, proveniente dal titolo abilitativo, non

⁹¹ Vedi All. H5 Stima di dettaglio delle detrazioni.

9. STIMA DELLE DETRAZIONI

prevede la realizzazione di un bagno di servizio, la stima non prevede l'onere dell'installazione dei servizi e l'installazione non è compresa nella Procedura.

9.7. ALLOGGIO 6 (SUB 518)

Si riporta di seguito sintesi della stima delle detrazioni da apportare all'alloggio 6 per la realizzazione delle opere di completamento sopra descritte⁹²:

1) PANNELLI SOLARI	€. 1.750,00
2) FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE	€. 240,00
3) OPERE DI COMPLETAMENTO:	
• COMPLETAMENTO DEI PAVIMENTI € 9.671,22	
• COMPLETAMENTO DEI BAGNI € 3.306,89	
• FINITURE DELLE PORTE INTERNE € 240,00	
TOTALE OPERE DI COMPLETAMENTO	€. 13.218,11
TOTALE DETRAZIONI PER L'ALLOGGIO 3	€. 15.208,1

9.8. ALLOGGIO 11 (SUB 519)

In questo alloggio i pavimenti, i bagni e le finiture degli infissi interni sono stati completati.

Si riporta di seguito sintesi della stima delle detrazioni da apportare all'alloggio 11 per la realizzazione delle opere di completamento sopra descritte⁹³:

1) PANNELLI SOLARI	€. 1.750,00
---------------------------	--------------------

⁹² Vedi All. H6 Stima di dettaglio delle detrazioni.

⁹³ Vedi All. H8 Stima di dettaglio delle detrazioni.

9. STIMA DELLE DETRAZIONI

2) FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE	€.	240,00
3) OPERE DI COMPLETAMENTO	€.	0,00
TOTALE DETRAZIONI PER L'ALLOGGIO II	€.	<u>1990,00</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 -

e-mail: stefano.grisostomi@aste.it

M. P. 01/2005/0005
7129-FERIZIA-08-11-06-15.doc

10. STIMA FINALE

10. STIMA FINALE

A ciascuno degli otto alloggi ad uso residenziale si è abbinato il box auto che risulta più vicino e, quindi, più facile da raggiungere.

Rimane non abbinato solo un box auto, identificato con il n. 6, che può essere venduto separatamente.

Anche per quanto riguarda i n. 4 posti auto esterni, si è preferito lasciarli svincolati da un possibile abbinamento con le uu.ii. residenziali, per consentire una potenzialità di vendita più snella.

Per quanto riguarda la particella 1310, vista la situazione urbanistico-edilizia ancora in via di definizione, si è preferito non stimarla separatamente, ma tenerne conto nella valutazione generale delle singole uu.ii., considerandola come le altre parti a comune e a uso pubblico, su cui grava una servitù di passo.

A pagina seguente si riporta in figura 7 sintesi finale della stima delle uu.ii. analizzate ai precedenti paragrafi.

In figura 8 è riportato l'elaborato planimetrico che mostra graficamente tutte le uu.ii. oggetto della procedura di fallimento, quelle abbinate, quelle vincolate a edilizia sociale, quelle non abbinate e quelle sottoposte a decreto di sequestro conservativo.

10. STIMA FINALE

U.U.II. ABBINATE			STIMA uu.ii. abbinate	Detrazioni	STIMA immobili vendibili al grezzo
Alloggio 1 (SUB 509)	Box 1 (SUB 522)	Detrazione per infiltrazioni su Box			
€ 274.359,61 +	€ 29.064,00 -	€ 5.000,00 =	€ 298.423,61	-12.279,29 =	€ 286.144,32
Alloggio 2 (SUB 510)	Box 2 (SUB 523)				
€ 249.182,18 +	€ 46.004,00	=	€ 295.186,18	-11.457,41 =	€ 283.728,77
Alloggio 7 (SUB 511)	Box 10 (SUB 531)				
€ 221.943,87 +	€ 23.898,00	=	€ 247.367,87	-15.712,69 =	€ 231.655,18
Alloggio 3 (SUB 513)	Box 3 (SUB 524)				
€ 260.946,28 +	€ 52.584,00	=	€ 313.530,28	-12.191,17 =	€ 301.339,11
Alloggio 4 (SUB 514)	Box 4 (SUB 525)				
€ 261.441,07 +	€ 45.766,00	=	€ 307.207,07	-12.159,26 =	€ 295.047,81
Alloggio 5 (SUB 517)	Box 5 (SUB 526)				
€ 469.848,95 +	€ 35.976,00	=	€ 505.824,95	-23.527,65 =	€ 482.297,30
Alloggio 6 (SUB 518)	Box 13 (SUB 528)	Box moto (SUB 527)			
€ 280.549,89 +	€ 25.728,00 +	€ 23.424,00 =	€ 329.701,89	-15.208,11 =	€ 314.493,78
Alloggio 11 (SUB 519)	Box 12 (SUB 529)				
€ 140.014,47 +	€ 14.431,20	=	€ 154.445,67	-1.990,00 =	€ 152.455,67
Box 6 (SUB 535)	€ 25.424,00				€ 23.898,00
Posto auto (SUB 542)	€ 9.750,00				€ 9.750,00
Posto auto (SUB 543)	€ 9.750,00				€ 9.750,00
Posto auto (SUB 544)	€ 9.750,00				€ 9.750,00
Posto auto (SUB 545)	€ 9.750,00				€ 9.750,00
TOTALE STIMA IMMOBILI					€ 2.410.059,93

NB: La particella 1310 è stata considerata come quota parte di proprietà sul prezzo unitario delle singole uu.ii.

Figura 7 Tabella riepilogativa stima degli immobili

10. STIMA FINALE

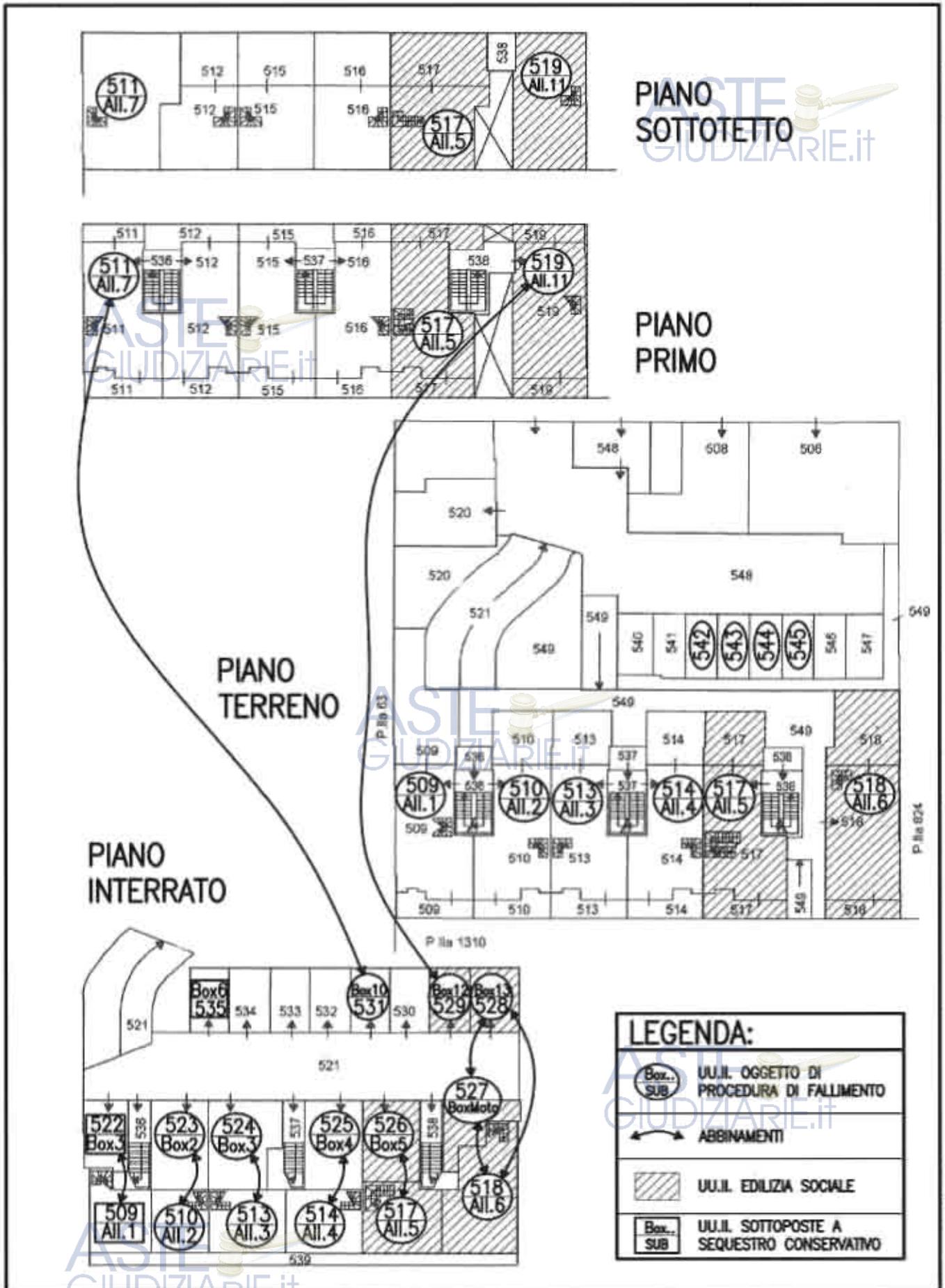


Figura 8 – Grafico abbinamenti

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

10. STIMA FINALE

Ritenendo di aver compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU rimette la presente relazione in originale e su supporto informatico allegato alla stessa, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Firenze, li 11/06/2015.



Ing. Stefano Grisostomi

Allegati:

All.A: Legittimità Urbanistica.

- All.A1: Regolamento Urbanistico, Norme generali.
 - All.A1.1: Appendice 1, Scheda 2, Primo Regolamento Urbanistico.
 - All.A1.2: Appendice 1, Scheda 2, Secondo Regolamento Urbanistico.
- All.A2: Convenzioni.
 - All.A2.1: Convenzione del 26/05/2008.
 - All.A2.2: Convenzione del 10/09/2008.
 - All.A2.3: Convenzione del 27/04/2011.
- All.A3: Dimostrazione grafica residenze sociali.
- All.A4: Variante fine lavori n. 51 del 17/04/2012.
- All.A5: Dichiarazioni di conformità impianti.
- All.A6: Attestati di certificazione energetica.

All.B: Quotazioni Immobiliari OMI I° semestre 2014.

All.C: Indagini di mercato immobiliare.

All.D: Ispezioni ipotecarie e contratti.

- All.D1: Ispezioni ipotecarie.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/537005 - fax 055/535113 -

e-mail: stefano.grisostomi@ing.it
M. n. 129/2005
T229-VERZILA_06-11-06-15.doc

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

10. STIMA FINALE

• All.D2: Contratto di locazione

• All.D3: Schema trascrizioni atti.

All.E: Visure per soggetto ed estratto di mappa catastale.

All.F: Elaborato planimetrico, elenco subalterni, visure storiche e planimetrie catastali.

All.G: Stima immobili.

• All.G1: alloggi

• All.G2: box auto e moto

• All.G3: posti auto

All.H: Computo metrico opere di completamento.

• All.H1: Alloggio 1 sub 509.

• All.H2: Alloggio 2 sub 510.

• All.H3: Alloggio 3 sub 513.

• All.H4: Alloggio 4 sub 514.

• All.H5: Alloggio 5 sub 517.

• All.H6: Alloggio 6 sub 518.

• All.H7: Alloggio 7 sub 511.

• All.H8: Alloggio 11 sub 519.

All.I: Stima finale

• All.I1: Stima finale sintesi

• All.I2: Stima finale abbinamenti

All.J: Relazione fotografica