

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.269/13 R.F..

G.D. Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore Fallimentare Prof. Riccardo Passeri

BENI IMMOBILI UBICATI IN BORGO SAN LORENZO

LOCALITA' SOTERNA :

- **TERRENI**
- **LOTTIZZAZIONE "xxxxxxxxxxxx"**

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Saverio Mustur iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Lucca al n. 142, con Studio in Firenze - Viale Giovanni Milton,49, a seguito della sentenza di fallimento n°269/13 R.F. del 28/11/2013, in data 09/02/2015 veniva incaricato di procedere all'aggiornamento catastale della lottizzazione "xxxxx" in Borgo San Lorenzo e, a tal fine, l'incarico veniva affidato al Geom.

Nicola Bianchi come da preventivo allegato all'autorizzazione rilasciata dal Giudice. A seguito dell'aggiornamento catastale si è proceduto, così come da autorizzazione, a rivedere la stima dei cespiti facenti parte dei terreni e della lottizzazione "xxxxx" redatta in occasione della richiesta di Concordato Preventivo n°32/13 e la relativa relazione di stima è stata consegnata in data 28/09/2015.

Considerato che :

- nell'incontro in data 17/11/2016 con il Sindaco del Comune di Borgo San Lorenzo coadiuvato da un tecnico comunale è emerso che la convenzione tra l'Amm.ne Comunale e la s.r.l. è scaduta e, conseguentemente, gli interventi per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione relativamente all'area pubblica, individuata nel Foglio n°77 **mappale n° 494** con superficie catastale pari a mq.2.270, e **mappale n° 545** con superficie catastale pari a mq.2, saranno realizzati a cura e spese dell'Amm.ne Comunale anche con l'escussione della polizza fideiussoria. Di conseguenza gli oneri finanziari che erano stati spalmati sui singoli lotti non hanno più ragione d'essere.



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 1

- unitamente al curatore fallimentare Prof. Riccardo Passeri e al legale della curatela Avv. Giuseppe Pancani è stata valutata l'oggettiva difficoltà della vendita dei singoli lotti 8, 9, 10, 11, 12 e della viabilità privata a loro servizio così da giungere alla determinazione di raggrupparli in un unico lotto

Tutto ciò considerato quanto di seguito è la rivisitazione della relazione di stima che, pur confermando i criteri ed i valori economici, si adegua a quanto sopra.

Relativamente allo stato di consistenza, regolarità urbanistica ecc. si fa riferimento alla situazione rilevata e descritta nel 2013.

I beni oggetto della presente relazione tecnica e di stima, ubicati nel Comune di Borgo San Lorenzo in località Soterna, sono:

- TERRENI LIMITROFI ALLA LOTTIZZAZIONE "***"**

- LOTTIZZAZIONE "**"**

Non si entra in merito ai contenuti della precedente relazione che si conferma come di seguito :

La relazione di stima è stata aggiornata sia con il recepimento e analisi di altre documentazioni tecniche che con la nuova situazione catastale e adeguata alla situazione di mercato.

Nella redazione della stima si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari quali dimensioni, caratteristiche, stato di conservazione, regolarità edilizia, ubicazione geografica, analisi dell'attuale mercato edilizio ecc.

Relativamente al mercato si evidenzia che il medesimo si trova in uno stato di crisi profonda con una sensibile riduzione delle transazioni anche rispetto al 2013 che presentava già una profonda crisi.

Quanto sopra si concretizza con la presenza di una notevole quantità di offerta a fronte di una scarsissima richiesta determinando una forte contrazione dei valori immobiliari.

Per ogni cespite sono state analizzate le caratteristiche dell'immobile, lo stato di manutenzione e conservazione, la consistenza individuata nel parametro della superficie netta interna al netto delle murature interne.

Per la determinazione del valore complessivo abbiamo utilizzato il parametro €/mq. di superficie commerciale con i seguenti criteri:

Tipo 1) *Il 100% della superficie dei vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

Tipo 2) *Le superfici dei vani accessori a servizio dell'unità immobiliare (soffitte praticabili, cantine, garage ecc.) nella misura del 50% fino al raggiungimento della superficie complessiva dei vani principali e, per la parte eccedente, il 10%;*



Tipo 3) Le superfici dei balconi, terrazze logge ecc. nella misura del 30% fino a 25 mq., per la parte eccedente in misura del 10%;

Tipo 4) Le superfici delle aree esterne (resedi e pertinenze) nella misura del 10% al raggiungimento della superficie complessiva dei vani principali, per la parte eccedente il 2%.

Per la quantificazione dei valori medi di mercato è stato analizzato l'importo delle transazioni avvenute e delle offerte e richieste presenti sul mercato immobiliare alla data del mese di aprile 2015 per beni simili a quelli da stimare.

Tutto ciò premesso passiamo alla relazione di stima riferita ad ogni singolo cespite.

LOTTO N°1
APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LOCALITA' SOTERNA
LIMITROFO ALLA LOTTIZZAZIONE "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"
IN BORGO SAN LORENZO



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 3



DESCRIZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.	Reddito Dom.	Reddito Agrario
77	528	Seminativo arborato	2	6609	34,13	22,19
77	535	Seminativo	2	168	0,87	0,69

DESCRIZIONE

E' un'area inedificata ubicata in prossimità dell'ingresso ovest di Borgo San Lorenzo (Fi) a monte della Strada Statale del Mugello limitrofa alla lottizzazione xxxx

Il terreno e in leggero declivio da nord a sud, appare come un terreno agricolo incolto e in stato di abbandono

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione C.C. n°31 del 09/04/2014 classifica l'area come :

- **IF "Aree inedificate di frangia" Art. 77 delle N.T.A.**

"Art. 77. Aree inedificate di frangia

- 1. Sono le aree inedificate poste ai margini del Sistema degli Insediamenti, nelle quali il prevalente utilizzo a verde privato si unisce a funzioni complementari alla residenza*
- 2. Sono rappresentate negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, elaborato AU.*
- 3. Nelle aree di cui al presente titolo sono ammesse destinazioni a verde ed attività agricole, anche con forme legate al part time, all'autoconsumo, alla socialità ed al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza.*
- 4. Sulle costruzioni o parti di costruzioni esistenti all'interno delle zone di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edilizia RER2."*

CONSISTENZA

- seminativo arborato	mq. 6.609,00
- seminativo	mq. 168,00
SOMMANO	mq. 6.777,00



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton -50129 firenze-
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

VALUTAZIONE DEL BENE

A seguito di indagini sui valori medi di mercato per beni simili a Borgo San Lorenzo e considerato che le previsioni urbanistiche non consentono interventi edilizi equiparando, sostanzialmente, l'area a zona agricola abbiamo stimato il valore unitario riferito a mq. di superficie pari a: **€5,00**.

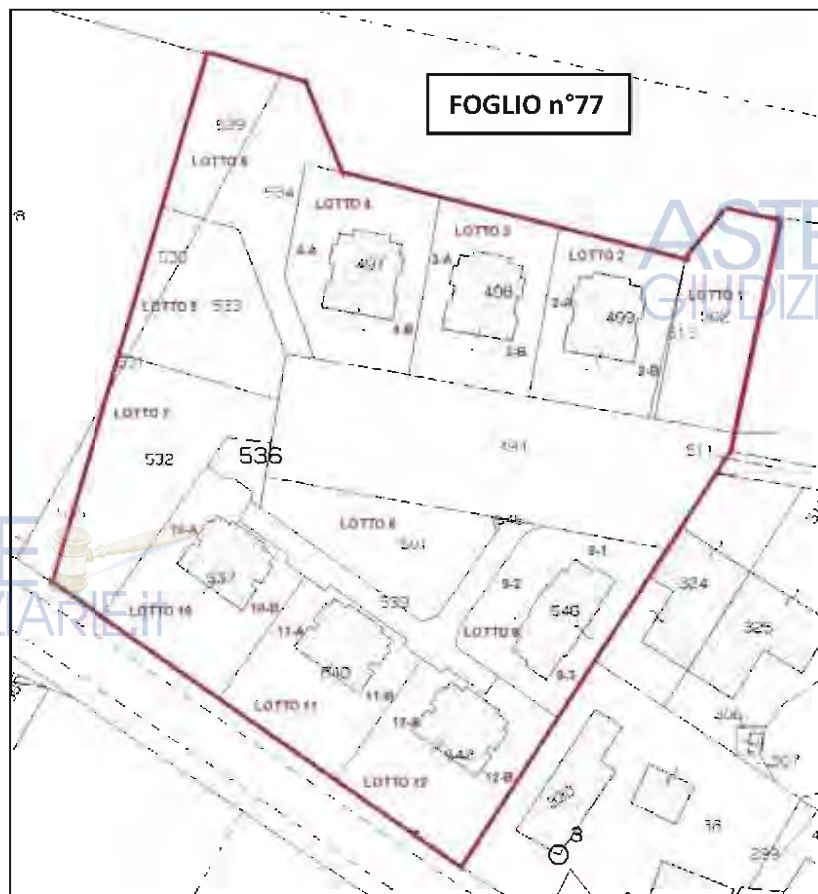
Stante quanto sopra si stima il valore dei terreni in €33.885,00 arrotondato a **€34.000,00 (trentaquattromila)**.

LOTTIZZAZIONE "*****" IN BORGO SAN LORENZO

E' un'area ubicata nel comune di Borgo San Lorenzo nell'estrema periferia del Capoluogo, ha una superficie di circa mq. 14.000 che, a seguito di un progetto di piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale di Borgo San Lorenzo con delibera n°92 del 29/07/2004 pubblicata sul B.U.R.T. n°39 del 29/09/2004 e successiva convenzione in data 27/07/2006 registrata a Borgo San Lorenzo in data 08/08/2006 n°471, è stata suddivisa in 12 lotti oltre un'area destinata a viabilità, parcheggi, verde ecc.

L'area è individuata catastalmente al Foglio n°77 mappali

mappale n°		
494	mq.	2.270,00
497	mq.	1.011,00
498	mq.	906,00
499	mq.	882,00
501	mq.	723,00
502	mq.	722,00
513	mq.	19,00
529	mq.	416,00
530	mq.	167,00
531	mq.	8,00
532	mq.	1.115,00
533	mq.	684,00
534	mq.	615,00
536	mq.	101,00
537	mq.	1.015,00
539	mq.	458,00
540	mq.	927,00
542	mq.	1.026,00
545	mq.	2,00
546	mq.	926,00
SOMMANO	mq.	13.993,00



Il progetto prevede l'attribuzione ad ogni lotto della relativa potenzialità edificatoria espressa in mq. di SUL (superficie utile lorda)

La potenzialità edificatoria è stata così ripartita :

LOTTO	S.U.L.
N°	mq.
1	0
2	180
3	180
4	180
5	235
6	220
7	220
8	150
9	240
10	165
11	165
12	165



Il progetto prevede la realizzazione, su ogni singolo lotto con l'esclusione del lotto n°1, di edifici residenziali unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari.

I lavori sono iniziati e l'area risulta servita da una strada d'accesso e collegata ai servizi di rete (acquedotto, energia elettrica, gas, ecc.) tipici di un'area urbanizzata.

Lo stato dei lavori ha, di fatto, diviso l'area in tre parti distinte :

- 1) parte a monte riferita ai lotti **2, 3, 4** con relativa strada e parcheggio (accessibili e praticabili)
- 2) parte sinistra riferita ai lotti **5,6,7**, non interessata dai lavori e delimitata da una recinzione metallica con accesso intercluso
- 3) parte a valle riferita ai lotti **8, 9,10,11,12** delimitata da una recinzione metallica con cantiere in corso, seppur con i lavori sospesi, è presente una viabilità privata, di accesso ai singoli lotti, il cui tracciato è, nella parte a monte, parzialmente delimitato da cordoli e/o muri in calcestruzzo. Nella parte terminale, a confine tra i lotti n°7-10 e la viabilità pubblica, è stata realizzata una scala di collegamento tra la viabilità privata e quella pubblica. Lungo la strada sono state realizzate opere di urbanizzazione quali fognature, cavidotti ecc. di cui non è possibile accertare la consistenza e qualità, a servizio delle singole unità immobiliari previste, il tutto da verificare e ultimare unitamente al piano stradale.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate sono, sinteticamente :

- la strada d'accesso completa di cordonati
- l'illuminazione pubblica
- i servizi di rete (rete fognaria, energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc.)
- il parcheggio limitatamente alla porzione posta a monte

rimangono da realizzare :

- il completamento del parcheggio e della strada nella porzione a valle
- il completamento della viabilità privata interna (compreso le relative opere complementari) di accesso e collegamento per i lotti 8, 9, 10, 11, 12
- la segnaletica
- il verde
- l'ultimazione delle scale esterne di collegamento tra il parcheggio e i lotti 7, 8 ecc.

Lotto 1 :

così come previsto dal piano attuativo non è stato fatto alcun intervento

Lotti 2, 3, 4 :

sono stati edificati e ultimati con l'eccezione dell'unità immobiliare denominata "2A" a cui mancano alcune finiture (pavimenti ecc.). Sono abitati ad eccezione dell'unità immobiliare "2A"



Lotti 5, 6, 7

sono ineditati, non è stato fatto alcun intervento.

Lotto 8

è ineditato, sono stati realizzati unicamente i muri delimitanti il perimetro del lotto stesso.

Il lotto 9

è edificato al "grezzo"

I lotti 10, 11, 12

sono edificati al "grezzo"

Considerato che sui lotti 2,3,4 e sui lotti 10,11,12 sono stati edificati dei fabbricati, praticamente, identici e differenziati unicamente per la suddivisione interna, per evitare inutili ripetizioni e facilitarne la lettura, per le caratteristiche generali, li analizzeremo nel loro insieme andando, di seguito, a fornire indicazioni specifiche per ogni singola unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AREA PUBBLICA - VIABILITA' E PARCHEGGIO



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 8

E' un'area da cedere in proprietà al Comune, così come previsto dalla convenzione stipulata tra il Comune e la s.r.l., e, pertanto, esclusa dalla presente relazione di stima.

Di seguito la sua identificazione:

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE : *****s.r.l..



E' individuata nel Foglio n°77 **mappale n° 494** con superficie catastale pari a mq.2.270 - frazionamento n°84742.1/2011 del 03/02/2011, e **mappale n° 545** con superficie catastale pari a mq.2 - frazionamento n°66112.1/2015 del 20/04/2015.

Come precedentemente detto è la parte d'accesso a tutta la lottizzazione, è composta da viabilità, spazi a parcheggio e verde pubblico.

Si può dividere in due parti:

1- parte a monte

2- parte a valle

- 1) la parte "a monte" è stata realizzata ma non ultimata, attualmente è utilizzata, per la sua ultimazione dovranno essere realizzate :
 - la pulizia dell'area con lo smaltimento dei materiali di risulta presenti
 - il tappetino di finitura in conglomerato bituminoso
 - le sistemazioni a verde
 - la cartellonistica e segnaletica stradale
 - varie modeste rifiniture ecc.
- 2) la parte "a valle" è stata realizzata al "grezzo", è stata utilizzata come viabilità e area di cantiere, attualmente appare dissestata, per la sua ultimazione dovranno essere realizzate :
 - la pulizia dell'area
 - il tappetino di finitura in conglomerato bituminoso
 - la cartellonistica e segnaletica stradale
 - varie modeste rifiniture ecc.



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton -50129 firenze-
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

LOTTO N°2

LOTTO 1

DESCRIZIONE CATASTALE

E' individuato nel Foglio n°77 mappale n°502

Foglio	Particella	Qualità Classe	Sup. mq.	Reddito	
				Domenicale	Agrario
77	502	seminativo	2	722	3,73 2,98

frazionamento n°84742.1/2011 del 03/02/2011.

UBICAZIONE

E' un'area ubicata nella parte a monte all'inizio dell'area di lottizzazione risulta ben esposto e con una buona visuale.

DESCRIZIONE

L'area, posta su un terreno in declivio verso valle, confina con il lotto n°2, con la viabilità pubblica e parcheggio da cui si accede al lotto.

Non è stata oggetto di interventi edilizi e si presenta come un terreno agricolo incolto in stato di abbandono.

CONSISTENZA

Superficie catastale mq. 722

con una potenzialità edificatoria SUL, attribuita dal progetto di lottizzazione, pari a :

LOTTO n°1 SUL = mq. 0,00

VALUTAZIONE DEL BENE

Considerato che il piano attuativo non attribuisce potenzialità edificatoria al lotto, avendola distribuita totalmente sugli altri 12 lotti, questo risulta un'area paragonabile a verde privato.

La valutazione viene stimata in 10,00 €/mq. di superficie.

Stante quanto sopra si determina :

Stima del valore del Lotto n°1 :

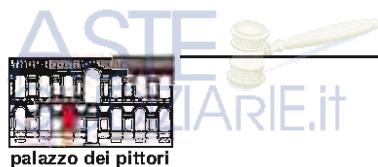
722 X 10,00= €. 7.222,00 arrotondato a **€. 7.000,00 (settemila)**

LOTTI 2-3-4

UBICAZIONE

I lotti **2,3,4** sono ubicati nella parte a monte dell'area di lottizzazione lontani e non interessati da rumori molesti esterni (traffico veicolare ecc.), risultano ben esposti e con una buona visuale.

DESCRIZIONE



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

I fabbricati si sviluppano su due livelli, seminterrato e piano terra, con al piano seminterrato i locali accessori (garage, depositi ecc.) e al piano terra i locali residenziali.

Hanno strutture portanti in c.a., il piano seminterrato è isolato dal terreno circostante da uno scannafosso in c.a., le tamponature in muratura con isolamento esterno a cappotto, i solai di piano in c.a.p., i solai di copertura in legno, le pareti esterne sono tinteggiate, le finestre e porte esterne sono in legno/metallo e legno, le scale esterne hanno la pavimentazione in cotto.

I fabbricati hanno un'area destinata a resede/giardino, in parte pavimentata e in parte a verde.

LOTTO N°3

UNITA' IMMOBILIARE "2A"



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE : **** s.r.l.

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	499	502	In costruzione			

E' stato presentato l'elaborato planimetrico in data 20/02/2012 prot. n°FI0037484.

UBICAZIONE

E' la parte sinistra di un fabbricato bifamiliare ubicato sul lotto n°2 descritto precedentemente.

DESCRIZIONE



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Si sviluppa su due livelli, seminterrato e piano terra oltre ad un sottotetto (soffitta).

Risulta da ultimare il giardino e alcune opere interne.

E' stata realizzata la rete di adduzione e distribuzione dell'impianto idrotermosanitario e dell'impianto elettrico compresi i cavi conduttori.

L'impianto di riscaldamento è stato predisposto a pavimento radiante al piano terra e a radiatori al seminterrato.

Sono presenti gli infissi esterni in alluminio/legno e legno

All'interno i lavori, benché in fase avanzata, non sono stati ultimati, per la loro ultimazione dovranno essere realizzati :

- pavimentazioni e rivestimenti
- ultimazione dei bagni completi di sanitari e rubinetteria
- intonaco e/o rasature su alcune pareti interne
- tinteggiature interne
- radiatori al piano interrato
- caldaia
- infissi interni
- sistemazioni esterne (giardino ecc.)

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e non presenta tracce di difetti palesi significativi

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Oltre ad una resede con superficie di circa mq. 320, l'unità immobiliare è composta da :

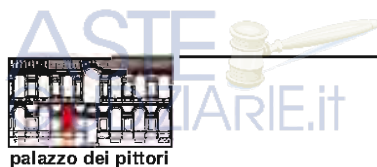
al piano seminterrato

- garage
- deposito
- bagno
- deposito

al primo piano

- soggiorno
- cucina
- 2 bagni
- ripostiglio
- 2 camere
- soppalco (in fase avanzata di realizzazione)
- disimpegni vari
- due logge esterne
- un terrazzo sovrastante parte del garage

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

TIPO	SUP. mq. Circa	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	82	100%	82
2	122	50%-10%	45,00
3	45	30%	13,50
4	320,00	10%-2%	12,96
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			153,46

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso a Costruire n°6/2008 e del successivo Permesso a Costruire in sanatoria n°12/036 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 13/07/2012 sono state riscontrate alcune difformità interne facilmente sanabili.

VALUTAZIONE DEL BENE

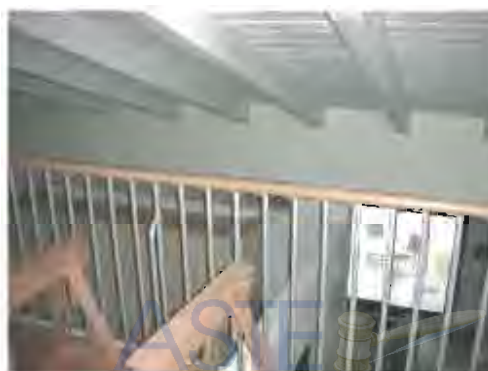
Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti, alla data odierna, sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a **€.2.200,00**.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare "2-A" in $2.200,00 \times 153,46 = \text{€. } 337.612,00$ considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo del 85% il valore passa a $337.612,00 \times 85\% = \text{€. } 286.970,20$, il valore stimato dell'unità immobiliare **"2-A"** risulta pari a €.286.970,20 arrotondata a **€.287.000,00 (duecentottantasettemila)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°4

UNITA' IMMOBILIARE "2B"



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 13



DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	77	499	500	A/2.	3	8 vani	723,04
Garage	77	499	501	C/6.	3	81 mq.	230,08

oltre a foglio 77 particella n° 513 area urbana con superficie di mq.19,00, frazionamento n°2011/84742 del 03/02/2011, variazione del 20/02/2012 n°5447.1/2012

UBICAZIONE

E' la parte destra di un fabbricato bifamiliare ubicato sul lotto n°2 descritto precedentemente.

DESCRIZIONE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino.

L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita.

La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti.

Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq.350 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino.

L'unità immobiliare è composta da :

al piano seminterrato



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

- garage
- lavanderia
- bagno
- tavernetta

al primo piano

- soggiorno/cucina
- 2 camere
- 2 bagni
- camera con guardaroba in muratura
- soppalco in legno
- disimpegni vari
- due logge esterne
- un terrazzo sovrastante parte del garage



La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq. Circa	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	82,00	100%	82
2	120,00	50%-10%	44,80
3	45,00	30%	13,50
4	350,00	10%-2%	13,56
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			153,86

REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso a Costruire n°6/2008 e del successivo Permesso a Costruire in sanatoria n°12/036 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 13/07/2012 da cui non abbiamo riscontrato difformità edilizie, mentre alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al seminterrato è adibito a tavernetta) .

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo, alla data odierna, per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a **€2.200,00**.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare "2-B" in $2.200,00 \times 153,86 = €338.492,00$ arrotondato a **€339.000,00 (trecentotrentanove-mila)**



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

LOTTO N°5

UNITA' IMMOBILIARE "3A"



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE: *** s.r.l.

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	77	498	500	A/2.	3	8 vani	723,04
Garage	77	498	501	C/6.	3	81 mq.	230,08

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 20/02/2013 n° 33862.1/2013

UBICAZIONE

E' la parte sinistra di un fabbricato bifamiliare ubicato sul lotto n°3 descritto precedentemente.

DESCRIZIONE

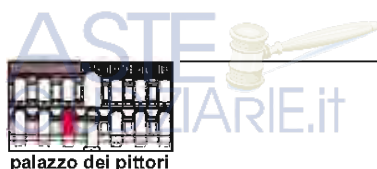
E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq. 340,00 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino.

L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita.

La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti. Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da :

piano seminterrato

- garage
- lavanderia
- bagno
- tavernetta

primo piano

- soggiorno
- cucina
- bagno
- ripostiglio
- 2 camere
- soppalco in legno con servizio igienico
- disimpegni vari
- due logge esterne
- un terrazzo sovrastante parte del garage

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq. Circa	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	82,00	100%	82
2	120,00	50%-10%	44,80
3	45,00	30%	13,50
4	340,00	10%-2%	13,36
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			153,66

REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso a Costruire n°7/2008 e del successivo Permesso a Costruire in sanatoria n°12/037 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 13/07/2012 da cui abbiamo riscontrato difformità edilizie inerenti la mancata realizzazione del guardaroba in muratura nelle camere (facilmente sanabili) e la realizzazione di un bagno nel soppalco per la cui sanatoria, riteniamo, sia necessario il ripristino dello stato di progetto, inoltre alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al seminterrato è, attualmente, adibito a tavernetta).

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti, alla data odierna, sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a **€ 2.200,00**

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare "3-A" in $2.200,00 \times 153,66 = € 338.052,00$ da cui vanno sottratti :

➤ gli oneri finanziari necessari per sanare gli abusi che stimiamo in € 5.000,00

determinando un valore di € 333.052,00 arrotondato a **€ 333.000,00 (trecentotrentamila).**



LOTTO N°6

UNITA' IMMOBILIARE "3B"



DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	77	498	502	In costr.			

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 20/02/2013 n° 33862.1/2013

E' stato presentato l'elaborato planimetrico in data 20/02/2012 prot. n°FI0037486
manca la planimetria catastale.

UBICAZIONE

E' la parte destra di un fabbricato bifamiliare ubicato sul lotto n°3 descritto precedentemente.

DESCRIZIONE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq. 330,00 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino.

L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita.

La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti.

Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton -50129 firenze-
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 18

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da :

al piano seminterrato

- garage
- deposito
- bagno
- tavernetta

al primo piano

- soggiorno
- cucina
- 2 bagni
- 2 camere
- soppalco in legno
- disimpegni vari
- due logge esterne
- un terrazzo sovrastante parte del garage

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq. Circa	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	82	100%	82
2	120	50%-10%	44,80
3	45	30%	13,50
4	330,00	10%-2%	13,16
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			153,46

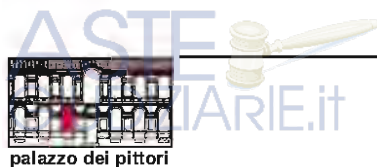
REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso a Costruire n°7/2008 e del successivo Permesso a Costruire in sanatoria n°12/037 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 13/07/2012 da cui non abbiamo riscontrato difformità edilizie mentre alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al seminterrato è adibito a tavernetta ecc) .

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti, alla data odierna, sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a **€.2.200,00.**

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare **"3-B"** in $2.200,00 \times 153,46 = \text{€} .337.612,00$ arrotondato a **€.338.000,00 (trecentotrentotto-mila).**



LOTTO N°7

UNITA' IMMOBILIARE "4A"



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE : *** s.r.l.

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	77	497	500	A/2.	3	8 vani	723,04
Garage	77	497	501	C/6.	3	81 mq.	230,08

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 20/02/2013 n° 33862.1/2013

UBICAZIONE

E' la parte sinistra di un fabbricato bifamiliare ubicato sul lotto n°4 descritto precedentemente.

DESCRIZIONE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq. 430 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino.

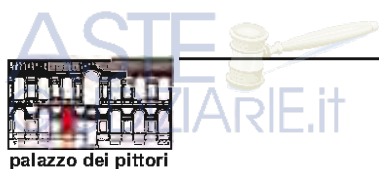
L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi abita.

La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti.

Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi, il giardino presenta dei modesti movimenti del terreno di riporto necessitando, quindi, di un intervento di ripristino comprensivo di uno strato superficiale di terreno vegetale.



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da :

al piano seminterrato

- garage
- camera
- bagno
- tavernetta

al primo piano

- soggiorno
- cucina
- bagno
- ripostiglio
- 2 camere
- soppalco in legno
- disimpegni vari
- due logge esterne
- un terrazzo sovrastante parte del garage

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq. Circa	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	82	100%	82
2	120	50%-10%	44,80
3	45	30%	13,50
4	430,00	10%-2%	15,16
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			155,46

REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso a Costruire n°8/2008 e del successivo Permesso a Costruire in sanatoria n°12/039 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 13/07/2012 da cui non abbiamo riscontrato difformità mentre alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al seminterrato è, attualmente, adibito a tavernetta ecc) .

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti, alla data odierna, sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a **€ 2.200,00**.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare **"4-A"** in in **2.200,00X155,46=€ 342.012,00 arrotondato a € 342.000,00 (trecentoquarantadue-mila).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 21

LOTTO N°8

UNITA' IMMOBILIARE "4B"



DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	77	497	502	A/2.	3	8 vani	723,04
Garage	77	497	503	C/6.	3	80 mq.	227,24

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 20/02/2013 n° 33862.1/2013

UBICAZIONE

E' la parte sinistra di un fabbricato bifamiliare ubicato sul lotto n°4 descritto precedentemente.

DESCRIZIONE

E' composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un soppalco in legno, il tutto inserito in un'area (resede) di circa mq.350 destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino.

L'unità immobiliare è stata ultimata ed è occupata da una famiglia che vi vive.

La suddivisione spaziale interna è stata adeguata alle richieste e esigenze specifiche degli occupanti.

Le finiture e i materiali utilizzati si possono collocare nella fascia media.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non presenta particolari tracce di usura se non quelle strettamente connesse all'utilizzo, umidità e/o difetti palesi.



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da :

al piano seminterrato

- garage
- lavanderia
- bagno
- tavernetta

al primo piano

- soggiorno
- cucina
- 2 bagni
- 2 camere
- soppalco in legno
- disimpegni vari
- due logge esterne
- un terrazzo sovrastante parte del garage

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq. Circa	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	82	100%	82
2	120	50%-10%	44,80
3	45	30%	13,50
4	350,00	10%-2%	13,56
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			153,86

REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso a Costruire n°8/2008 e del successivo Permesso a Costruire in sanatoria n°12/039 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 13/07/2012 da cui non abbiamo riscontrato difformità edilizie mentre alcuni locali vengono utilizzati difformemente dalla destinazione di progetto (il deposito al seminterrato è, attualmente, adibito a tavernetta ecc) .

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti, alla data odierna, sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. andando a determinare un valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a **€.2.200,00**.

Stante quanto sopra si stima il valore dell'unità immobiliare **"4-B"** in $2.200 \times 153,46 = \text{€} . 338.492,00$ da cui vanno sottratti arrotondato a **€.338.000,00** (**trecentotrentottomila**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 23

LOTTO N°9

LOTTO 5



DESCRIZIONE CATASTALE

E' individuato nel Foglio n°77 come unione dei mappali n°529 e n°534

E' individuato nel foglio n. 77 come unico con mappa n. 628 e n. 667						
Foglio	Particella	Qualità Classe		Sup. mq.	Reddito	
					Domenicale	Agrario
77	529	Semin. Arbor	2	416	2,15	1,40
77	534	Seminativo	2	615	3,18	2,54

frazionamento n°66112.1/2015 del 20/04/2015.

UBICAZIONE

E' un'area ubicata a monte nella parte sinistra della lottizzazione precedentemente descritta.

DESCRIZIONE

L'area, posta su un terreno in declivio verso valle, confina con il lotto n°4, con la viabilità pubblica e parcheggio e con il lotto n°6.

L'accessibilità avviene direttamente dalla viabilità pubblica di lottizzazione.

Non è stata oggetto di interventi edilizi (c'è solo traccia di una viabilità di cantiere) e si presenta come un terreno agricolo incolto in stato di abbandono.

CONSISTENZA

LOTTO n°5 mq. 1.031

con una potenzialità edificatoria SUL, attribuita dal progetto di lottizzazione, pari a mq. 235

VALUTAZIONE DEL BENE



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

La valutazione viene stimata in €/mq. di superficie del singolo lotto tenendo, naturalmente, nel debito conto la potenzialità edificatoria SUL.

Considerato che:

- ha caratteristiche simili ai lotti 2,3,4, assumiamo il medesimo valore di 2.200 €/mq. di superficie commerciale
- la superficie di SUL consente di realizzare una superficie commerciale superiore di circa il 50% conseguentemente abbiamo aumentato il valore unitario del 50% pari a €3.300 €/mq.
- abbiamo stimato che il valore del terreno partecipa al 25% del valore finale dei potenziali fabbricati

Stante quanto sopra si determina :

$3.300,00 \times 0,25 = 825,00$ €/mq. SUL

Stima del valore del Lotto n°5 : mq. 235 (SUL) $\times$ 825,00 = €193.875,00 (pari a circa 190 €/mq. di terreno) arrotondato a **€194.000,00 (centonovantaquattromila)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°10

LOTTO 6



DESCRIZIONE CATASTALE

E' individuato nel Foglio n°77 **come unione dei mappali n°530 e n°533**

Foglio	Particella	Qualità Classe	Sup. mq.	Reddito	
				Domenicale	Agrario
77	530	Semin. Arbor	2	167	0,86 0,56
77	533	Seminativo	2	684	3,53 2,83

frazionamento n°66112.1/2015 del 20/04/2015.



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 25

UBICAZIONE

E' un'area ubicata a monte nella parte centrale sinistra della lottizzazione precedentemente descritta.

DESCRIZIONE

L'area, posta su un terreno in declivio verso valle, confina con il lotto n°5, con la viabilità pubblica e parcheggio e con il lotto n°7.

L'accessibilità avviene direttamente dalla viabilità pubblica di lottizzazione.

Non è stata oggetto di interventi edilizi (c'è solo traccia di una viabilità di cantiere) e si presenta come un terreno agricolo incolto in stato di abbandono.

CONSISTENZA

LOTTO n°6 mq. 851

con una potenzialità edificatoria SUL, attribuita dal progetto di lottizzazione, pari a mq. 220

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione viene stimata in €/mq. di superficie del singolo lotto tenendo, naturalmente, nel debito conto la potenzialità edificatoria SUL.

Considerato che:

- ha caratteristiche simili ai lotti 2,3,4, assumiamo il medesimo valore di 2.200 €/mq. di superficie commerciale
- la superficie di SUL consente di realizzare una superficie commerciale superiore di circa il 50% conseguentemente abbiamo aumentato il valore unitario del 50% pari a €3.300 €/mq.
- abbiamo stimato che il valore del terreno partecipa al 25% del valore finale dei potenziali fabbricati

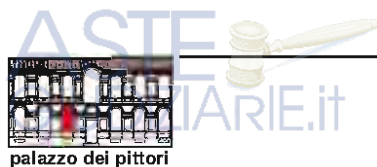
Stante quanto sopra si determina :

$3.300,00 \times 0,25 = 825,00 \text{ €/mq. SUL}$

Stima del valore del Lotto n°6 : = mq. 220 (SUL) $\times 835,00 = \text{€}183.700,00$ (pari a circa 215 €/mq. di terreno) arrotondato a **€184.000,00 (centottantaquattromila)**

LOTTO N°11

LOTTO 7



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

DESCRIZIONE CATASTALE

E' individuato nel Foglio n°77 come **unione dei mappali n°531 e n°532**

Foglio	Particella	Qualità Classe	Sup. mq.	Reddito	
				Domenicale	Agrario
77	531	Semin. Arbor	2	8	0,04 0,03
77	532	Seminativo	2	1.115	5,76 4,61

frazionamento n°66112.1/2015 del 20/04/2015.

UBICAZIONE

E' un'area ubicata a valle nella parte sinistra della lottizzazione nelle immediate vicinanze con la viabilità pubblica di scorrimento.

DESCRIZIONE

L'area, posta su un terreno in declivio verso valle, confina con il lotto n°6, con la viabilità pubblica e parcheggio, con un'area a comune, con il lotto n°7 e con la viabilità pubblica di scorrimento.

L'accessibilità avviene direttamente dalla viabilità pubblica di lottizzazione.

Non è stata oggetto di interventi edilizi e si presenta come un terreno agricolo incolto in stato di abbandono.

CONSISTENZA

LOTTO n°6 mq. 1.123

con una potenzialità edificatoria SUL, attribuita dal progetto di lottizzazione, pari a mq. 220

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione viene stimata in €/mq. di superficie del singolo lotto tenendo, naturalmente, nel debito conto la potenzialità edificatoria SUL.

Considerato che:

- è ubicata in prossimità della strada pubblica di scorrimento e quindi soggetta a inquinamento acustico, presenta problematiche, dovute anche alla particolare orografia del terreno, stimiamo valore di **2.100 €/mq.** di superficie commerciale
- la superficie di SUL consente di realizzare una superficie commerciale superiore di circa il 50% conseguentemente abbiamo aumentato il valore unitario del 50% pari a €3.150,00 €/mq.
- abbiamo stimato che il valore del terreno partecipa al 25% del valore finale dei potenziali fabbricati

Stante quanto sopra si determina :

$3.150,00 \times 0,25 = 787,50 \text{ €/mq. SUL}$

Stima del valore del Lotto n°7 : mq. 220 (SUL) $\times 787,50 = \text{€}173.250,00$ (pari a circa 155 €/mq. di terreno) arrotondato a **€173.000,00 (centosettantatremila)**



LOTTO N°12

CESPITE 1 - AREA PRIVATA - VIABILITA' D'ACCESSO AI LOTTI 8, 9, 10, 11, 12

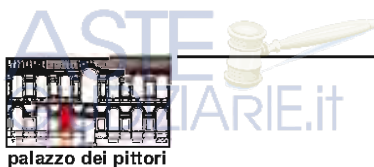


DESCRIZIONE CATASTALE

Ente urbano

E' individuata nel Foglio n°77 **mappali n° 539 e 536** con superficie catastale pari a $458+101=\mathbf{mq.559}$, frazionamento n°66112.1/2015 20/04/2015 e n°66112.0/2015 del 20/04/2015.

Il progetto prevede la realizzazione di una strada privata di collegamento tra la viabilità pubblica/parcheggio/verde pubblico e i lotti **8, 9, 10, 11, 12** altrimenti interclusi nonché una scala di collegamento tra il parcheggio e la viabilità pubblica soprastante.



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 28

Allo stato attuale è stato realizzato il tracciato, in parte delimitato da cordoni e/o muri in cls, con sottofondo di inerte, utilizzato come strada di cantiere per i lavori iniziati.

Considerato che questa viabilità è privata al servizio esclusivo dei lotti che va a servire (8, 9, 10, 11, 12) riteniamo che l'importo stimato dei lavori per l'ultimazione della viabilità debba essere ripartito tra le singole unità immobiliari realizzate e/o da realizzare sui lotti 8, 9, 10, 11, 12.

Nella parte terminale, a confine tra il lotto n°7-10 e la viabilità pubblica, è stata realizzata, al grezzo, una scala di collegamento tra la viabilità privata e quella pubblica.

Lungo la strada sono state realizzate e/o iniziate opere di urbanizzazione quali fognature, cavidotti ecc. di cui non è possibile accertare la consistenza e qualità, a servizio delle singole unità immobiliari previste, il tutto da verificare e ultimare unitamente al piano stradale.

Per la sua ultimazione dovranno essere realizzate:

- la pulizia dell'area
- la verifica e ultimazione della rete e degli impianti fognario, idrico, elettrico, gas, ecc.
- la ricalibratura del tracciato e fondo
- la realizzazione e ultimazione di cordoni e/o muri delimitanti il tracciato
- la realizzazione del sottofondo in inerte e successivi strati di conglomerato bituminoso
- l'illuminazione
- la cartellonistica e segnaletica stradale
- l'ultimazione della scala
- varie

Per quanto sopra si stima, cautelativamente, una spesa pari a, in cifra tonda, **€ 100.000,00 centomila).**

Detto importo verrà detratto dalla somma dei valori stimati per le singole unità immobiliari facenti parte del LOTTO n°12.

CESPITE 2

LOTTO 8

DESCRIZIONE CATASTALE

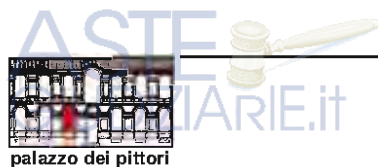
E' individuato nel Foglio n°77 mappale n° 501,

Foglio	Particella	Qualità Classe		Sup. mq.	Reddito	
					Domenicale	Agrario
77	501	Seminativo	2	723	3,73	2,99

frazionamento n°84742.1/2011 del 03/03/2011.

UBICAZIONE

E' un'area ubicata nella parte centrale in posizione baricentrica della lottizzazione precedentemente descritta.



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

DESCRIZIONE

L'area, posta su un terreno in leggero declivio, confina con la viabilità pubblica e il parcheggio e con la viabilità interna di progetto.

E' accessibile dalla viabilità interna di lottizzazione.

Non è stata oggetto di interventi edilizi significativi ed è stata unicamente realizzata la recinzione perimetrale con un muro in c.a.

CONSISTENZA

E' un lotto edificabile con superficie catastale di mq. 723,00 con una potenzialità edificatoria SUL, attribuita dal progetto di lottizzazione, pari a mq. 150

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione viene stimata in €/mq. di superficie dei singoli lotti tenendo, naturalmente, nel debito conto la potenzialità edificatoria SUL.

Considerato che:

- per l'ubicazione ed esposizione ha caratteristiche meno pregiate dei lotti 2,3,4, stimiamo il valore di 2.150 €/mq. di superficie commerciale
- la superficie di SUL consente di realizzare una superficie commerciale superiore di circa il 50% abbiamo aumentato il valore unitario del 50% pari a €3.225,00 €/mq.
- abbiamo stimato che il valore del terreno partecipa al 25% del valore finale dei potenziali fabbricati

Stante quanto sopra si determina :

$3.225 \times 0,25 = 806,25 \text{ €/mq. SUL}$

Stima del valore del Lotto n°8 ; mq. 150,00 (SUL) X 806,25 = €120.937,50 (pari a circa 167 €/mq. di terreno) arrotondato a **€121.000,00 (centoventunmila)**

CESPITE DAL 3 AL 6

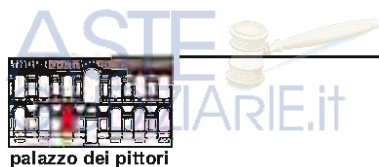
LOTTO 9



DESCRIZIONE CATASTALE

Ente urbano

E' individuata nel Foglio n°77 mappale n° 546 con superficie catastale pari a mq.926,00.



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

UBICAZIONE

Il lotto n°9 è ubicato nella parte centrale dell'area di lottizzazione.

DESCRIZIONE

Il fabbricato è composto da tre unità immobiliari che, per adeguarsi all'orografia del terreno, sono su piani sfalsati.

L'accesso avviene mediante una strada interna alla lottizzazione che al momento è tracciata ma non ultimata con caratteristiche di strada di cantiere.

Si sviluppa in parte su due livelli, seminterrato e piano terra, e in parte (l'unità immobiliare centrale) su tre, con al piano seminterrato i locali accessori (garage, depositi ecc.) e agli altri piani i locali residenziali.

E' realizzato al grezzo con diversi gradi di avanzamento riferiti, come di seguito specificato, alle singole unità residenziali.

Ha strutture portanti in c.a., il piano seminterrato è isolato dal terreno circostante da uno scannafosso in c.a., le tamponature in muratura con, ove realizzato, isolamento esterno a cappotto, i solai di piano in c.a.p., i solai di copertura in legno, il progetto prevede che le pareti esterne siano tinteggiate, le finestre e porte esterne siano in legno/metallo e legno, le scale esterne abbiano la pavimentazione in cotto.

Il fabbricato è circondato da un'area destinata a resede/giardino, che sarà in parte pavimentata e in parte a verde.

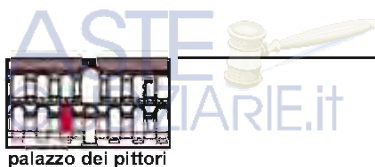
E', apparentemente, allacciato e/o ha le predisposizioni per l'allacciamento ai servizi di rete (fogne, energia elettrica, acqua potabile ecc.)

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

In generale il fabbricato è in buono stato di conservazione, non presenta difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di tracce di umidità nel piano seminterrato probabilmente a causa della sospensione dei lavori non ancora ultimati.

CESPITE 3

UNITA' IMMOBILIARE "9-1"



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton -50129 firenze-
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 31



DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	546	3	In costruzione			

UBICAZIONE

E' la parte sinistra di un fabbricato trifamiliare ubicato sul lotto n°9 descritto precedentemente.

DESCRIZIONE

Ha tra affacci ed è composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un sottotetto praticabile, il tutto inserito in un'area (resede con superficie di circa 280 mq.) destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino, terrazze, marciapiedi ecc..

E' in fase avanzata di realizzazione, per l'ultimazione rimangono da realizzare sinteticamente :

Esterno:

- tinteggiature
- infissi
- pavimentazioni
- sistemazione giardino ecc.
- allacciamenti alle reti dei servizi

Interno:

- scale
- pavimentazioni e rivestimenti
- sanitari bagni
- caldaia
- tinteggiature
- infissi
- ultimazione impianto elettrico

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, tenendo conto del suo stato non ultimato, è in normale stato di conservazione e non presenta difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di tracce di umidità nel piano seminterrato probabilmente a causa della sospensione dei lavori prima dell'ultimazione.



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da :

DESTINAZIONE	PREVISTO DAL PROGETTO	ESISTENTE
piano seminterrato	- garage	- garage
	- deposito	- bagno
	- disimpegno	- 2 depositi
	- bagno	- scala
	- lavanderia	
	- deposito	
	- scala	
Piano terra	- soggiorno	- soggiorno
	- cucina	- cucina
	- disimpegno	- disimpegno
	- bagno	- bagno
	- 2 camere	- 2 camere
	- scale	- scale
	- 2 logge esterne	- 2 logge esterne
	- terrazzo	- terrazzo
sottotetto	- soffitta	- soffitta

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	60,74	100%	60,74
2	81,23	50%-10%	32,42
2	20,58	50%	10,29
3	43,45	30%	13,04
4	280,00	10%-2%	10,46
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			126,94

REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso a Costruire n°08/009 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 07/05/2008 sono state riscontrate alcune difformità che riteniamo sanabili.

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti, alla data attuale, sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. e che presentando caratteristiche meno pregiate rispetto ai lotti 2,3,4, stimiamo il valore di **2.150,00 €/mq.** di superficie commerciale

Stante quanto sopra il valore dell'unità immobiliare "9-1" risulterebbe, una volta ultimata, pari a $2.150,00 \times 126,94 = \text{€} 272.921,00$, considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo dell' 80% il valore passa a $272.921,00 \times 80\% = \text{€} 218.336,80$ arrotondato a **€ 218.000,00 (duecentodiciottomila)**



CESPITE 4

UNITA' IMMOBILIARE "9-2"



DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	546	2	In costruzione			

UBICAZIONE

E' la parte centrale di un fabbricato trifamiliare ubicato sul lotto n°9 descritto precedentemente.

DESCRIZIONE

Ha due affacci ed è composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un piano mansarda, il tutto inserito in un'area (resede con superficie di circa mq.90) destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino, terrazze, marciapiedi ecc.,

E' realizzato al grezzo limitatamente alle strutture e ai tamponamenti esterni.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, tenendo conto del suo stato al grezzo, è in normale stato di conservazione e non presenta difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di tracce di umidità nel piano seminterrato probabilmente a causa della sospensione dei lavori prima dell'ultimazione.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il progetto dell'unità immobiliare, che allo stato attuale non ha divisioni interne prevede sia composta da :

DESTINAZIONE	PREVISTO DAL PROGETTO
piano seminterrato	- garage
	- lavanderia
	- scala



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

	- bagno
	- disimpegno
	- 2 depositi
Piano terra	- soggiorno
	- angolo cottura
	- disimpegno
	- bagno
	- 2 camere
	- scale
	- una loggia esterna
	- terrazzi
Piano mansarda	
	- camera
	- bagno
	- ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	83,21	100%	83,21
2	60,5	50%-10%	30,25
3	12,78	30%	3,83
4	90,00	10%-2%	8,46
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			125,75

REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso a Costruire n°08/009 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 07/05/2008 sono state riscontrate alcune modeste difformità esterne che riteniamo sanabili.

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti, alla data odierna, sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. e che presentando caratteristiche meno pregiate rispetto ai lotti 2,3,4, e che solo due affacci rispetto ai tre dei lotti limitrofi stimiamo il valore di **2.100 €/mq.** di superficie commerciale..

Stante quanto sopra il valore dell'unità immobiliare **"9-1"** risulterebbe, una volta ultimata, pari a $2.100 \times 125,75 = \text{€} 264.075,00$ considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo dell' 55% il valore passa a $264.075,00 \times 55\% = \text{€} 145.214,25$ arrotondata a **€ 145.000,00 (centoquarantacinquemila)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 35

CESPITE 5

UNITA' IMMOBILIARE "9-3"



DESCRIZIONE CATASTALE

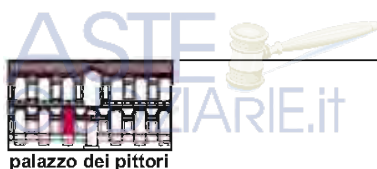
Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	546	3	In costruzione			

UBICAZIONE

E' la parte destra di un fabbricato trifamiliare ubicato sul lotto n°9 descritto precedentemente.

DESCRIZIONE

Ha tre affacci ed è composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un sottotetto praticabile, il tutto inserito in un'area (resede con superficie di circa mq.280) destinata in parte a ingresso carrabile al piano seminterrato e in parte a giardino, terrazze, marciapiedi ecc..



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton -50129 firenze-
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

E' realizzato al grezzo limitatamente alle strutture, ai tamponamenti esterni con cappotto coibentante e intonaco e alcune tramezzature interne.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, tenendo conto del suo stato al grezzo, è in normale stato di conservazione e non presenta difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di acqua nel piano seminterrato probabilmente a causa della sospensione dei lavori prima dell'ultimazione.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da :

DESTINAZIONE	PREVISTO DAL PROGETTO
piano seminterrato	- garage
	- deposito
	- disimpegno
	- bagno
	- lavanderia
	- deposito
	- scala
Piano terra	- soggiorno
	- cucina
	- disimpegno
	- bagno
	- 2 camere
	- scale
	- 2 logge esterne
	- terrazzo
sottotetto	- soffitta

La consistenza della superficie "commerciale" risulta pari a:

TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	60,77	100%	60,77
2	80,05	50%-10%	32,31
2	20,58	50%	10,29
3	43,45	30%	13,04
4	280,00	10%-2%	10,46
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			126,87

REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in forza del Permesso a Costruire n°08/009 rilasciato dal Comune di Borgo San Lorenzo in data 07/05/2008 sono state riscontrate alcune difformità che riteniamo sanabili.

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti, alla data attuale, sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. e che



presentando caratteristiche meno pregiate rispetto ai lotti 2,3,4, stimiamo il valore di **2.150 €/mq.** di superficie commerciale.

Stante quanto sopra il valore dell'unità immobiliare **"9-3"** risulterebbe, una volta ultimata, pari a $2.150 \times 126,87 = € 272.770,50$, considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo dell' 65% il valore passa a $272.770,50 \times 65\% = € 177.300,83$ da cui vanno sottratti :

➤ i lavori necessari per l'eliminazione dell'acqua al piano seminterrato e il conseguente risanamento che stimiamo in € 5.000,00
di conseguenza il valore stimato dell'unità immobiliare **"9-3"** risulta pari a €. 172.300,83 arrotondata a **€ 172.000,00 (centosettantaduemila)**

CESPITE DAL 6 AL11

LOTTE 10-11-12



DESCRIZIONE CATASTALE

Ente Urbano

Sono individuati nel Foglio n°77 **mappali n° 537 di mq.1.015 , 540 di mq.927 , 542 di mq. 1.026,**

UBICAZIONE

I lotti **10, 11 e 12** sono ubicati nella parte a valle dell'area di lottizzazione nella vicinanza della viabilità di scorrimento e, quindi, interessati da rumori molesti esterni (traffico veicolare ecc.), risultano ben esposti.



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

DESCRIZIONE

I fabbricati si sviluppano su due livelli, seminterrato e piano terra, oltre ad un sottotetto (soffitta), con al piano seminterrato i locali accessori (depositi ecc.) e al piano terra i locali residenziali.

Sono stati realizzati al grezzo limitatamente alle strutture portanti in c.a., ai tamponamenti esterni e ad alcune tramezzature interne.

I fabbricati sono inseriti in un'area destinata a resede/giardino/parcheggio, in parte pavimentata e in parte a verde.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

In generale i fabbricati, tenendo conto del loro stato al grezzo, sono in normale stato di conservazione, non presentano difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di tracce di umidità in un piano seminterrato (lotto 12), probabilmente a causa della sospensione dei lavori non ancora ultimati, e infiltrazioni abbondanti di acqua negli piani seminterrati dei lotti 10 e 11.

Considerato che i tre fabbricati sono uguali come le singole unità immobiliari che differiscono unicamente per la superficie delle pertinenze esterne, per evitare inutili ripetizioni andiamo, di seguito, a descrivere l'unità immobiliare tipo, descrizione che è valida per tutte le sei unità immobiliari (10-A, 10-B, 11-A, 11-B, 12-A, 12-B)

UNITA' IMMOBILIARE (10-A, 10-B, 11-A, 11-B, 12-A, 12-B)

DESCRIZIONE CATASTALE

UNITA' IMMOBILIARE N°10-A

INTESTAZIONE :

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	537	1	In costruzione			

UNITA' IMMOBILIARE N°10-B

INTESTAZIONE :

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	537	2	In costruzione			

UNITA' IMMOBILIARE N°11-A

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	540	1	In costruzione			

UNITA' IMMOBILIARE N°11-B

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	540	2	In costruzione			

UNITA' IMMOBILIARE N°12-A

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	542	1	In costruzione			

UNITA' IMMOBILIARE N°12-B

Unità immobiliare	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class	Consistenza	Rendita
	77	542	2	In costruzione			



UBICAZIONE

E' la porzione di un fabbricato bifamiliare ubicato sui lotti n°10, 11, 12, descritti precedentemente.

DESCRIZIONE

Ha tre affacci ed è composta da un piano seminterrato un piano fuori terra e un sottotetto praticabile, il tutto inserito in un'area (resede) destinata in parte a giardino, terrazze, marciapiedi ecc..

E' realizzata al grezzo limitatamente alle strutture, ai tamponamenti esterni con cappotto coibentante e intonaco e alcune tramezzature interne.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, tenendo conto del suo stato al grezzo, è in normale stato di conservazione e non presenta difetti palesi significativi mentre si evidenzia la presenza di tracce di umidità nel piano seminterrato probabilmente a causa della sospensione dei lavori prima dell'ultimazione.

Si segnala che il piano seminterrato dell'unità immobiliare n°10-B e 10-A è interessato da infiltrazioni d'acqua.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

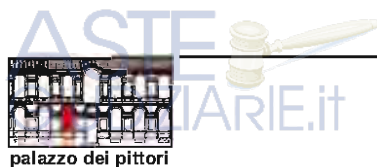
L'unità immobiliare è composta da :

DESTINAZIONE	PREVISTO DAL PROGETTO
piano seminterrato	- deposito
	- scala
piano terra	- soggiorno/cucina
	- antibagno
	- bagno
	- disimpegno
	- 2 camere
	- scale
	- 2 logge esterne
sottotetto	- soffitta

REGOLARITA' EDILIZIA

Le unità immobiliari sono state realizzate in forza dei Permessi a Costruire :

- **LOTTO N°10**
 - permesso a costruire n°29/2008 variante in corso d'opera n°10/024 in data 28/07/2010
- **LOTTO N°11**
 - permesso a costruire n°30/2008 variante in corso d'opera n°10/025 in data 28/07/2010
- **LOTTO N°12**
 - permesso a costruire n°31/2008 variante in corso d'opera n°10/026 in data 28/07/2010



non sono state riscontrate difformità edilizie.

La consistenza delle superfici "commerciali" risulta pari a:

UNITA' IMMOBILIARE 10-A				UNITA' IMMOBILIARE 10-B			
TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.	TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	72,15	100%	72,15	1	72,15	100%	72,15
2	61,10	50%-10%	30,55	2	61,10	50%-10%	30,55
2	24,93	50%	12,47	2	24,93	50%	12,47
3	42,95	30%	12,89	3	42,95	30%	12,89
4	440,00	10%-2%	14,57	4	360,00	10%-2%	12,97
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			142,62	TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			141,02

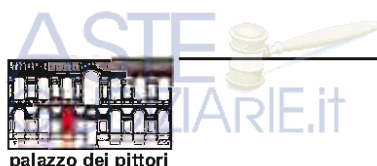
UNITA' IMMOBILIARE 11-A				UNITA' IMMOBILIARE 11-B			
TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.	TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	72,15	100%	72,15	1	72,15	100%	72,15
2	61,10	50%-10%	30,55	2	61,10	50%-10%	30,55
2	24,93	50%	12,47	2	24,93	50%	12,47
3	42,95	30%	12,89	3	42,95	30%	12,89
4	350,00	10%-2%	12,77	4	350,00	10%-2%	12,77
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			140,82	TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			140,82

UNITA' IMMOBILIARE 12-A				UNITA' IMMOBILIARE 12-B			
TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.	TIPO	SUP. mq.	COEF. CORR.	SUP. COMM.
1	72,15	100%	72,15	1	72,15	100%	72,15
2	61,10	50%-10%	30,55	2	61,10	50%-10%	30,55
2	24,93	50%	12,47	2	24,93	50%	12,47
3	42,95	30%	12,89	3	42,95	30%	12,89
4	350,00	10%-2%	12,77	4	460,00	10%-2%	14,97
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			140,82	TOTALE SUP. COMMERCIALE mq.			143,02

VALUTAZIONE DEL BENE

Sono state effettuate indagini specifiche riferite alle offerte presenti, alla data odierna, sul mercato immobiliare di Borgo San Lorenzo per tipologie simili o assimilabili per caratteristiche, destinazioni d'uso, stato di conservazione, ubicazione ecc. e, anche in considerazione della vicinanza con la strada di scorrimento che determina inquinamento acustico ecc. abbiamo stimato il valore unitario riferito a mq. di superficie "commerciale" pari a **€ 2.150,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Stante quanto sopra si stima il valore delle singole unità immobiliari:

CESPITE 6

UNITA' IMMOBILIARE "10-A"



Il valore dell'unità immobiliare risulterebbe, una volta ultimata, pari a $2.150 \times 142,62 = \text{€} 306.633,00$, considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo del 65% il valore passa a $306.633,00 \times 65\% = \text{€} 199.311,45$ da cui vanno sottratti :

➤ i lavori necessari per l'eliminazione dell'acqua al piano seminterrato e il conseguente risanamento che stimiamo in $\text{€} 5.000,00$
di conseguenza il valore stimato dell'unità immobiliare "10-A" risulta pari a $\text{€} 194.311,45$ arrotondata a **€ 194.000,00 (centonovantaquattromila)**

CESPITE 7

UNITA' IMMOBILIARE "10-B"



Il valore dell'unità immobiliare risulterebbe, una volta ultimata, pari a $2.150 \times 141,02 = \text{€} 303.193,00$, considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo del 65% il valore passa a $303.193,00 \times 65\% = \text{€} 197.075,45$ da cui vanno sottratti :

➤ i lavori necessari per l'eliminazione dell'acqua al piano seminterrato e il conseguente risanamento che stimiamo in $\text{€} 5.000,00$
di conseguenza il valore stimato dell'unità immobiliare "10-B" risulta pari a $\text{€} 192.075,45$ arrotondata a **€ 192.000,00 (centonovantaduemila)**

CESPITE 8

UNITA' IMMOBILIARE "11-A"

Il valore dell'unità immobiliare risulterebbe, una volta ultimata, pari a 2.150X140,82=€. 302.763,00, considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo del 65% il valore passa a 302.763,00X65%= €.196.795,95 arrotondata a **€.197.000,00 (centonovantasettemila)**

CESPITE 9

UNITA' IMMOBILIARE "11-B"

Il valore dell'unità immobiliare risulterebbe, una volta ultimata, pari a 2.150X140,82=€. 302.763,00, considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo del 65% il valore passa a 302.763,00X65%= €.196.795,95 arrotondata a **€.197.000,00 (centonovantasettemila)**

CESPITE 10

UNITA' IMMOBILIARE "12-A"

Il valore dell'unità immobiliare risulterebbe, una volta ultimata, pari a 2.150X140,82=€. 302.763,00, considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo del 65% il valore passa a 302.763,00X65%= €.196.795,95 arrotondata a **€.197.000,00 (centonovantasettemila)**

CESPITE 11

UNITA' IMMOBILIARE "12-B"

Il valore dell'unità immobiliare risulterebbe, una volta ultimata, pari a 2.150X143,02=€. 307.493,00, considerato che i lavori sono stati realizzati in una percentuale che stimiamo del 65% il valore passa a 307.493,00X65%= €.199.870,45 arrotondata a **€.200.000,00 (duecentomila)**

RIEPILOGO LOTTO 12

CESPITE 1	A DETRARRE COSTO URBANIZZAZIONI E VIABILITA' PRIVATA	- 100.000,00
CESPITE 2	LOTTO N°8	121.000,00
CESPITE 3	UNITA' IMMOBILIARE 9-1	218.000,00
CESPITE 4	UNITA' IMMOBILIARE 9-2	145.000,00
CESPITE 5	UNITA' IMMOBILIARE 9-3	172.000,00
CESPITE 6	UNITA' IMMOBILIARE 10A	194.000,00
CESPITE 7	UNITA' IMMOBILIARE 10B	192.000,00
CESPITE 8	UNITA' IMMOBILIARE 11A	197.000,00
CESPITE 9	UNITA' IMMOBILIARE 11B	197.000,00
CESPITE 10	UNITA' IMMOBILIARE 12A	197.000,00
CESPITE 11	UNITA' IMMOBILIARE 12B	200.000,00
SOMMANO €.		1.733.000,00

I valori di stima sono riferiti a terreni e/o fabbricati liberi e disponibili, qualora fossero messi sul mercato occupati il valore andrà ridotto valutando le situazioni specifiche.

RIEPILOGO STIMA

LOTTO	CESPITE	VALORE €.
LOTTO 1	TERRENO	34.000,00
LOTTO 2	TERRENO (lotto1)	7.000,00
LOTTO 3	UNITA' IMMOBILIARE 2A	287.000,00
LOTTO 4	UNITA' IMMOBILIARE 2B	339.000,00
LOTTO 5	UNITA' IMMOBILIARE 3A	333.000,00
LOTTO 6	UNITA' IMMOBILIARE 3B	338.000,00
LOTTO 7	UNITA' IMMOBILIARE 4A	342.000,00
LOTTO 8	UNITA' IMMOBILIARE 4B	338.000,00
LOTTO 9	TERRENO (lotto5)	194.000,00
LOTTO 10	TERRENO (lotto6)	184.000,00
LOTTO 11	TERRENO (lotto7)	173.000,00
LOTTO 12		1.733.000,00
	TOTALE €.	4.302.000,00

Riepilogo dei beni immobili di piena ed esclusiva proprietà della nel Comune di Borgo San Lorenzo Località Soterna

foglio di mappa 77:

- **particella 499 subalterno 500**, Via Padre Massimo da Porretta n. 22 piano: S1 - T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8 (otto), rendita catastale Euro 723,04;
- **particella 499 subalterno 501**, Via Padre Massimo da Porretta n. 24 piano: S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 81 (ottantuno), rendita catastale Euro 230,08;
- **particella 499 subalterno 502**, Via Padre Massimo da Porretta n. 26/28 piano: S1 - T, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
- **particella 513**, Via Padre Massimo da Porretta piano: T, area urbana di mq. 19 (diciannove), priva di rendita;
- **particella 498 subalterno 500**, Via Padre Massimo da Porretta n. 36 piano: S1 - T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8 (otto), rendita catastale Euro 723,04;
- **particella 498 subalterno 501**, Via Padre Massimo da Porretta n. 34 piano: S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 81 (ottantuno), rendita catastale Euro 230,08;
- **particella 498 subalterno 502**, Via Padre Massimo da Porretta n. 30/32 piano: S1 - T, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
- **particella 497 subalterno 500**, Via Padre Massimo da Porretta n. 44 piano: S1 - T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8 (otto), rendita catastale Euro 723,04;
- **particella 497 subalterno 501**, Via Padre Massimo da Porretta n. 42 piano: S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 81 (ottantuno), rendita catastale Euro 230,08;
- **particella 497 subalterno 502**, Via Padre Massimo da Porretta n. 38 piano: S1 - T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8 (otto), rendita catastale Euro 723,04;



saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 44

- **particella 497 subalterno 503**, Via Padre Massimo da Porretta n. 40 piano: S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 80 (ottanta), rendita catastale Euro 227,24;
 - **particella 537 subalterno 1**, Via Padre Massimo da Porretta snc piano: S1 - T - 1, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
 - **particella 537 subalterno 2**, Via Padre Massimo da Porretta snc piano: S1 - T - 1, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
 - **particella 540 subalterno 1**, Via Padre Massimo da Porretta snc piano: S1 - T - 1, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
 - **particella 540 subalterno 2**, Via Padre Massimo da Porretta snc piano: S1 - T - 1, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
 - **particella 542 subalterno 1**, Via Padre Massimo da Porretta snc piano: S1 - T - 1, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
 - **particella 542 subalterno 2**, Via Padre Massimo da Porretta snc piano: S1 - T - 1, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
 - **particella 546 subalterno 1**, Via Padre Massimo da Porretta snc piano: S1 - T - 1, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
 - **particella 546 subalterno 2**, Via Padre Massimo da Porretta snc piano: S1 - T - 1, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
 - **particella 546 subalterno 3**, Via Padre Massimo da Porretta snc piano: S1 - T - 1, unità in corso di costruzione, priva di rendita;
- nonché al Catasto Terreni del detto Comune di Borgo San Lorenzo - *in giusto conto* - nel **foglio di mappa 77**:
- **particella 494**, seminativo, are 22 (ventidue) e centiare 70 (settanta), classe 2, R.D. Euro 11,72 R.A. Euro 9,38;
 - **particella 501**, seminativo, are 7 (sette) e centiare 23 (ventitre), classe 2, R.D. Euro 3,73 R.A. Euro 2,99;
 - **particella 502**, seminativo, are 7 (sette) e centiare 22 (ventidue), classe 2, R.D. Euro 3,73 R.A. Euro 2,98;
 - **particella 528**, seminativo arborato, are 66 (sessantasei) e centiare 9 (nove), classe 2, R.D. Euro 34,13 R.A. Euro 22,19;
 - **particella 529**, seminativo arborato, are 4 (quattro) e centiare 16 (sedici), classe 2, R.D. Euro 2,15 R.A. Euro 1,40;
 - **particella 530**, seminativo arborato, are 1 (uno) e centiare 67 (sessantasette), classe 2, R.D. Euro 0,86 R.A. Euro 0,56;
 - **particella 531**, seminativo arborato, centiare 8 (otto), classe 2, R.D. Euro 0,04 R.A. Euro 0,03;
 - **particella 532**, seminativo, are 11 (undici) e centiare 15 (quindici), classe 2, R.D. Euro 5,76 R.A. Euro 4,61;
 - **particella 533**, seminativo, are 6 (sei) e centiare 84 (ottantaquattro), classe 2, R.D. Euro 3,53 R.A. Euro 2,83;
 - **particella 534**, seminativo, are 6 (sei) e centiare 15 (quindici), classe 2, R.D. Euro 3,18 R.A. Euro 2,54;
 - **particella 535**, seminativo, are 1 (uno) e centiare 68 (sessantotto), classe 2, R.D. Euro 0,87 R.A. Euro 0,69;
 - **particella 545**, seminativo, centiare 2 (due), classe 2, R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01;
- nonché al Catasto Terreni del detto Comune di Borgo San Lorenzo - *quali aree di enti urbani e promiscui (e pertanto prive di intestazione)* - nel **foglio di mappa 77**:
- **particella 513**, ente urbano di centiare 19 (diciannove), privo di rendita.

- **particella 536**, ente urbano di are 1 (uno) e centiare 1 (uno), privo di rendita;
- **particella 539**, ente urbano di are 4 (quattro) e centiare 58 (cinquantotto), privo di rendita.

Tutte le predette particelle derivano dal frazionamento degli originari mappali 34 - 35 e 104 del foglio 77 avente una superficie complessiva di circa ettari 2 (due) are 7 (sette) e centiare 70 (settanta); trattasi di quanto pervenuto dalla Società ***** S.P.A. con sede in ***** in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Mattera di Prato in data 1° febbraio 2007 - repertorio n. 72.025 fascicolo n. 10.107, debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 2 febbraio 2007 Registro Particolare n. 3.481.

Si rileva che in relazione alla Lottizzazione dell'area già individuata al Catasto Terreni del Comune di Borgo San Lorenzo particelle 34 - 35 e 104 del foglio di mappa 77, è stata sottoscritta - tra il detto Comune di Borgo San Lorenzo e la Società ***** S.P.A. (allora proprietaria dell'area) - convenzione edilizia al fine di dare esecuzione al Piano attuativo presentato ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29 luglio 2004, giusto atto pubblico ai rogiti Notaio Giulia Badini di Borgo San Lorenzo in data 27 luglio 2006 - repertorio n. 11.001 fascicolo n. 4.363, formalità trascritta all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 3 agosto 2006 Registro Particolare n. 24.675.

Sulle unità come sopra elencate e descritte gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00) di cui Euro 7.000.000,00 (settemilioni/00) in linea capitale, a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona (codice fiscale 03656170960), in ordine ad atto di mutuo condizionato ai rogiti Notaio Giuseppe Mattera di Prato in data 1° febbraio 2007 - repertorio n. 72.026 fascicolo n. 10.108, formalità iscritta a Firenze il giorno 2 febbraio 2007 Registro Particolare n. 905.**

A margine della predetta ipoteca risultano le avvenute erogazioni parziali nonché la quietanza (finale) e conferma della somma mutuata, formalità annotata il giorno 24 dicembre 2010 Registro Particolare n. 7.374.

Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio presso la propria Filiale di Firenze - Via de' Vecchietti n. 11;

- **ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 15.000,00 (quindicimila/00) di cui Euro 11.605,07 (undicimilaseicentocinque/07) in linea capitale, a favore della Società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ S.N.C. con sede inxxxxx(codice fiscale xxxx) e contro la Società. con sede in xxxx(codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx), in ordine a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca - Sezione Distaccata di Viareggio in data 12 marzo 2013, formalità eseguita a Firenze il giorno 2 maggio 2013 Registro Particolare n. 1.886.**

Si precisa che:

- a) detta ipoteca grava anche su altre unità immobiliari poste in Comune di Londa e di San Godenzo (non relative alla presente relazione);
- b) la predetta Società ha eletto domicilio presso lo studio dell'Avv. Napolitano in Capezzano Pianore (LU) - Via Carpentieri n. 10;

- **decreto di ammissione a concordato preventivo disposto dal Tribunale di Firenze in data 7 agosto 2013 a favore della MASSA DEI CREDITORI DI e contro la Società con**



palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton - 50129 firenze -
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 46

sede in Borgo San Lorenzo (codice fiscale), formalità trascritta a Firenze il giorno 5 novembre 2013 Registro Particolare n. 20.977.

Si precisa che in detta trascrizione sono ricomprese anche altre unità immobiliari poste in Comune di San Godenzo (non relative alla presente relazione).

Richiedente: Dott. Riccardo Passeri Passeri - Via Pier Capponi n. 24 - Firenze;

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Firenze in data 27 novembre 2013 a favore della MASSA DEI CREDITORI DI e contro la Società con sede in xxxx (codice fiscale.....), formalità trascritta a Firenze il giorno 26 febbraio 2014 Registro Particolare n. 4.236.

Si precisa che in detta trascrizione sono ricomprese anche altre unità immobiliari poste in Comune di San Godenzo (non relative alla presente relazione).

Richiedente: Dott. Riccardo Passeri Passeri - Via Pier Capponi n. 24 - Firenze.


Firenze, 17 Novembre 2016

Arch. Saverio Mustur








palazzo dei pittori

saverio mustur - architetto - 49, viale giovanni milton -50129 firenze-
tel./fax 055/484655-mobile 348/7812890 E-MAIL: samus@iol.it

Pag. 47