

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**FALLIMENTO  
DITTA**

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.”

**REGISTRO FALLIMENTI : 63/14**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA  
DI PORZIONI DI FABBRICATO  
AD USO RESIDENZIALE  
POSTO NEL COMUNE DI PONTASSIEVE (FI)  
LOCALITA' LE SIECI  
VIA DEI MANDORLI CIV. 63  
FACENTI PARTE DEL  
LOTTO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “L”  
E PRECISAMENTE :**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>LOTTO 1</b>	APPARTAMENTO p. T/S1 + GARAGE p. S1 + 2 POSTI AUTO SCOPERTI tergalì
----------------	---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

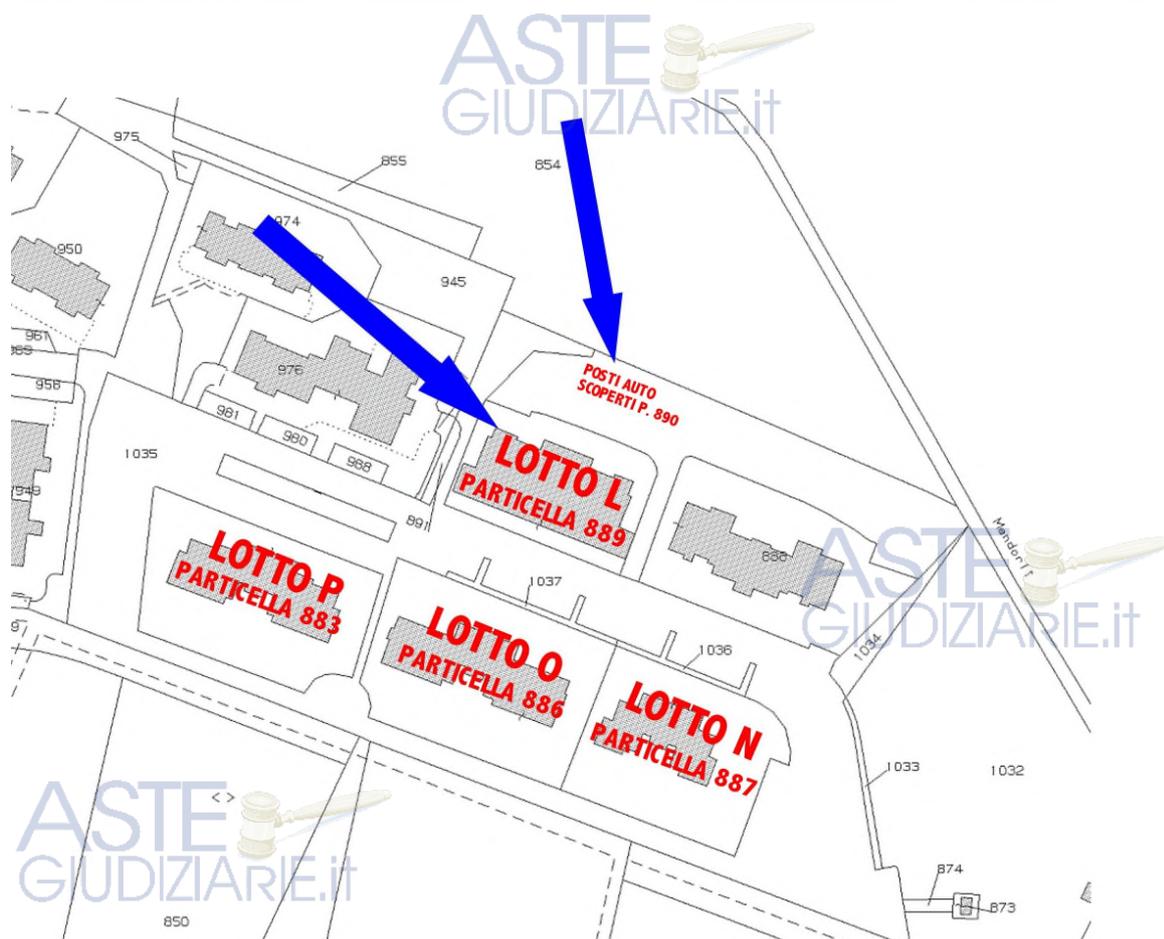
Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO



## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

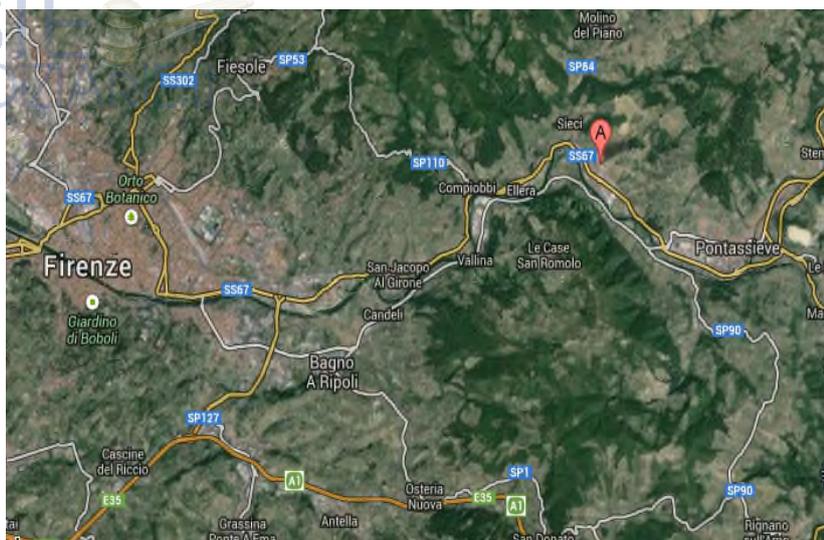
Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sieci fa parte del Comune di Pontassieve, in provincia di Firenze. La frazione o località di Sieci si trova lungo la strada Aretina e dista circa 4 chilometri dal medesimo comune di Pontassieve di cui essa fa parte e dista circa 17 chilometri dalla città di Firenze. Il nome lo deve al fatto che il torrente Sieci che la divide storicamente in due parti, era ricco di selce, pietra da costruzione. Di particolare interesse vi sono la chiesa, eretta in periodo medioevale in pieno stile romanico e l'ormai abbandonata fabbrica di ceramiche Brunelleschi, la più antica sul territorio, risalente al 1774.



Al fabbricato in oggetto si perviene, provenendo da Pontassieve e percorrendo la Via Aretina (S.S. Tosco Romagnola n. 67) che attraversa l'abitato delle Sieci, svoltando alla prima a destra alla rotonda all'altezza di Piazza Aldo Moro (oppure alla terza a destra per chi proviene da Firenze) superando il sottopasso ferroviario e poi svoltando alla prima a sinistra, ossia in Via dei Mandorli, che si biforca in due rami.

VISTA DELL'EDIFICIO DENOMINATO LOTTO L

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

VISTA DELL'EDIFICIO DENOMINATO LOTTO L

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

*[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VISTA TERGALE DELL'EDIFICIO DENOMINATO LOTTO L

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**DESCRIZIONE GENERALE**

Porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio complesso residenziale, edificato in forza di lottizzazione che prevedeva la costruzione di vari edifici

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

## **GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

residenziali e relative opere di urbanizzazione, in località Le Sieci nel Comune di Pontassieve (FI). La zona in cui è ubicato l'edificio, comprendente le unità in oggetto, è formata da un contesto di nuova lottizzazione con piccoli condomini, dove le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono presenti. Il fabbricato, avente struttura in travi e pilastri in c.a., pareti intonacate e tinteggiate con inserti in facciata rivestiti, non denota particolari carenze manutentive e sono presenti le rifiniture che possono essere definite di discreta qualità. Per quanto concerne l'appartamento esso si presenta in un normale stato di manutenzione, vista l'immobilità nel tempo si denota sporcizia interna ed incuria nel resede esclusivo, gli infissi sono presenti nella loro totalità ed i confini del resede sono ben individuati. Gli impianti (elettrico, idrico, termico, telefonico, antenna tv, ecc..) risultano tutti presenti e si evidenzia che dal sopralluogo effettuato non è stato possibile verificare assetto, conformazione ed efficienza degli stessi o la sussistenza di vizi occulti. Le rifiniture sono da considerarsi buone.

Il fabbricato in oggetto (lotto L) globalmente è composto da n. 8 appartamenti, n. 8 box auto, oltre a posti auto scoperti ubicato sul tergo del fabbricato stesso. Fanno parte di competenza pro quota le relative pertinenze condominiali attive e passive del fabbricato e della lottizzazione quali resedi, ingressi, vani scala ascensori, disimpegni, coperture, impianti, pozzi artesiani, muri perimetrali, strutture, giardini, strade ecc., dove presenti e spettanti.

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente perizia risultavano liberi da persone e cose ed in discrete condizioni di manutenzione.

## **RIFERIMENTI URBANISTICI**

L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli appartamenti ed i garage inseriti nei singoli lotti, è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Sindaco del Comune di Pontassieve, di cui sono stati richiesti copie a seguito di accesso agli atti delle relative pratiche edilizie presso i competenti uffici comunali.

- Permesso di Costruire n. 29/2005 del 05 maggio 2005

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

- Permesso di Costruire n. 23/2007 del 19 aprile 2007  
(variante al P.C. n. 29/2005)
- Comunicazione di ultimazione lavori – Certificazione di Conformità - Deposito di Variante Finale ai titoli edilizi di cui sopra protocollo 12198/2008 del 04 aprile 2008

Si precisa che, alla data attuale, non è mai stata presentata la certificazione di abitabilità relativa all'intero edificio. Tale richiesta dovrà essere presentata dai futuri acquirenti producendo al Comune di Pontassieve tutta la documentazione necessaria, compreso le certificazioni degli impianti, prima di poter utilizzare le relative unità immobiliari.

L'urbanizzazione dell'intera zona dove è ubicato il fabbricato in oggetto, che ha creato il dimensionamento generale di strade, spazi a verde, parcheggi e quindi anche dei posti auto inseriti nei lotti, e' avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi da parte del Sindaco del Comune di Pontassieve:

- Concessione edilizia n. 53/2003 del 18 novembre 2003
- Permesso di Costruire n. 04/2007 del 08 febbraio 2007 (rinnovo del C.E. 53/2003)
- Permesso di Costruire n. 184/2007 del 26 novembre 2007
- Permesso di Costruire n. 37/2010 del 19 marzo 2010 (variante e rinnovo C.E. 53/2003)
- Comunicazione di ultimazione lavori – Certificazione di Conformità - Deposito di Variante Finale ai titoli edilizi di cui sopra protocollo 29808/2011 del 12 dicembre 2011

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativa all'intera lottizzazione "xxxxx" sono stati presi in carico dal Comune di Pontassieve in data 22 novembre 2011 come da relativo Verbale di Consegna delle Opere.

*Per particolari vedi la documentazione urbanistica allegata.*

In data 29/03/2010 e 6,13,25,28,29,31/05/2010 è stato eseguito verbale di accertamento da parte degli Agenti della Polizia Municipale e dai Tecnici Comunali del Comune di Pontassieve che hanno rilevato in tutti i lotti, e quindi anche nel presente lotto L della lottizzazione "xxxxxxx", opere edilizie eseguite in corso d'opera in parziale difformità ai relativi titoli edilizi.

*Per particolari vedi Verbale di Accertamento della Polizia Municipale.*

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

Il verbale suddetto nel dettaglio non indica nessuna difformità relativamente alle unità in oggetto e alle zone condominiali, ma in via cautelativa si presuppone che, ai fini della regolarità urbanistica degli immobili, sarà necessaria la presentazione di “Accertamento di Conformità in sanatoria”, oltre al pagamento dei relativi oneri concessori e diritti di segreteria che verranno richiesti dal Comune di Pontassieve. Inoltre, come già accennato, per gli immobili non risulta redatta la “Certificazione di Abitabilità” che dovrà anch’essa essere presentata a cura dei futuri acquirenti.

In ogni qual modo, per le eventuali difformità realizzate in corso d’opera ai titoli edilizi di cui sopra risulta ad oggi in fase di redazione da parte dell’Arch. Neri Andreoli, progettista e direttore dei lavori dell’edificio in oggetto, una richiesta di “Accertamento di Conformità” ai sensi dell’art. 209 della Legge n. 65/2014 relativa all’intero edificio, che sarà presentata al Sindaco del Comune di Pontassieve e i cui costi professionali saranno, come dichiarato, a totale carico del suddetto Tecnico.

*Per particolari vedi la dichiarazione firmata dall’Arch. Neri Andreoli*

Ai fini estimativi, considerando che l’adempimento della regolarizzazione edilizia comporterà oneri e sanzioni e spese tecniche, si indica prudenzialmente in circa €. 10.000,00 iva compresa, l’ammontare della spesa complessiva, compreso la redazione del Certificato di Abitabilità, che saranno sottratte dal valore finale di stima di ogni singolo lotto.

**PROVENIENZA**

Il terreno dove è stato costruito il fabbricato insieme a maggiore consistenza, è pervenuto alla  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxS.P.A. codice fiscalexxxxxxxx con i  
seguenti passaggi :



**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

oggetto a seguito di sopralluogo, deve tener presente e sondare il mercato immobiliare di zona, deve tenere sott'occhio e controllare i valori unitari dei vari osservatori immobiliari, deve tener conto e analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare considerandone gli aspetti nella sua più completa totalità, ma soprattutto deve tenere di conto che esiste una differenza tra valore libero di mercato e valore per una base d'asta.

Il valore di mercato è l'espressione numerica dove la domanda e l'offerta si incontrano dopo che ognuna delle parti abbia contrattato le proprie esigenze, dove l'acquirente prende coscienza del bene, concorda la data di immissione in possesso e stabilisce le modalità di pagamento, magari avvalendosi di erogazione di fondi da parte di enti finanziatori dando il bene stesso in garanzia.

Il macro valore di riferimento, tenuto conto della attuale situazione statica del mercato con tendenza alla riduzione dei prezzi dovuta principalmente alla grande diminuzione della domanda, dopo aver controllato i valori pubblicati dall' OMI dell' Agenzia delle Entrate, dalle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti in zona, può essere espresso pari a

€ 2.600,00 /mq

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

**METODO DI VALUTAZIONE**

Sono stati individuati i coefficienti da adottare per trasformare la superficie reale in commerciale

COEFF.	descrizione
1.00	Locali abitativi piano primo
0.60	Locali soffitta praticabili al piano sottotetto

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

0.10	Locali soffitta non praticabili al piano sottotetto
0.25	Terrazze e balconi
0.20	Posto auto scoperto
0.50	Locali garage
0.10	Giardino – Terrazze a livello
0.30	Locale cantina

Applicando i relativi coefficienti alle singole consistenze otterremo le superfici commerciali .

Per quanto concerne i coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità oggetto di stima, dovendo essi andare ad influire sul macro valore di riferimento, affinché si abbia un'esatta valutazione dello stato dei luoghi, in riferimento a quanto descritto nel sopralluogo di verifica, essi devono essere così distinti

	Descrizione coefficiente	Coefficiente
Lotto L Appartamenti garage e posti auto	Superficie calpestabile, fruibilità, disposizione	1,05
	Zona urbanistica, appetibilità di mercato	1,10
	Stato di manutenzione dell'immobile	1,00
	Coefficiente da utilizzare	1.155

Moltiplicando il valore di macro zona, la superficie commerciale ed il coefficiente di gradimento otterremo il valore di stima.

Le porzioni oggetto della presente stima sono :

**LOTTO 1****APPARTAMENTO piano T/S1 +****GARAGE piano S1 + 3 POSTO AUTO SCOPERTI tergalì**

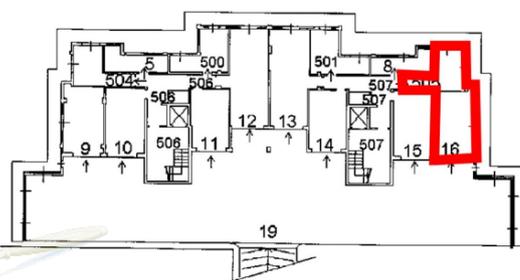
# GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

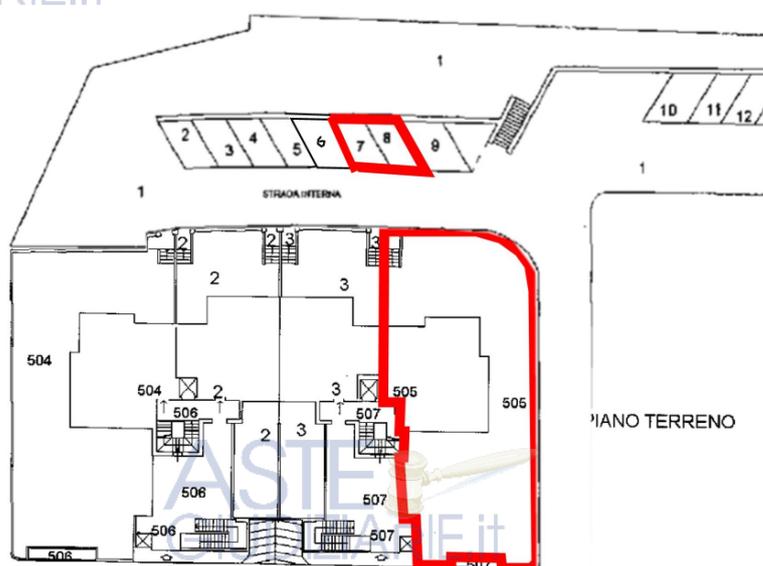
[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

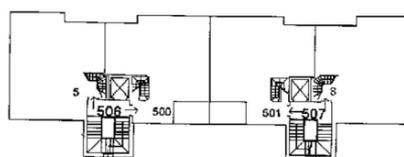


PIANO SEMINTERRATO

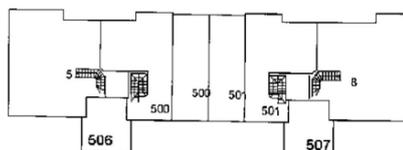
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

Unità in proprietà esclusiva  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

- Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano terreno, composto da ingresso, soggiorno, pranzo-cottura, n. 2 camere, bagno, ripostiglio e disimpegno oltre a terrazza a livello e resede esterno esclusivo che circondano l'appartamento su tre lati ed attestano alla Via dei Mandorli, allo stradello condominiale di accesso al tergo dell'edificio ed al piazzale condominiale tergale. Pertinenza dell'appartamento è una cantina posta al piano seminterrato alla quale si accede attraverso corridoi condominiali oppure attraverso il garage di cui al punto successivo..

L'appartamento in oggetto è individuabile come l'ultimo a destra per chi guarda il piano terreno del fabbricato lotto L facciata principale dalla Via dei Mandorli civici 61/63 e ad esso si accede dal civico 63 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scala condominiali.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come l'ultimo a destra per chi guarda i garage entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale.

Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 61/a di Via dei Mandorli e successivo androne di manovra comune.

- N. 2 posti auto scoperti posti al piano terreno, nell'area a parcheggio situata sul tergo del fabbricato, e precisamente il sesto ed il settimo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto L.

### Unità comuni

- Posto auto scoperto a disposizione per disabili posto al piano terreno, nell'area a parcheggio situata sul tergo del fabbricato, e precisamente l'ottavo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto L, a comune fra gli otto appartamenti del lotto L.
- Stradello attestante alla Via dei Mandorli per l'accesso ai posti auto ed al piazzale tergale, piazzale di manovra e aiuole a verde, sempre poste sul tergo, a comune con tutti gli aventi diritto al fabbricato lotto L ed al fabbricato lotto M.

## CONSISTENZA

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

Appartamento	Piano terreno	S.U. da progetto	mq. 67,32	S.L.	mq. 80,66
	Terrazza a livello Giardino esclusivo				mq. 225,00
	Cantina	S.U. da progetto	mq. 11,77		mq. 13,83
Locale garage	Piano interrato	S.U. da progetto	mq. 20,50	S.L.	mq. 23,00
Posti auto scoperti	Piano terreno			S.L.	mq. 24,00

## RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

### Comune di Pontassieve (Firenze)

**Unità in proprietà esclusiva**

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.a." e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

Appartamento	Fg 89 particella 889 sub 505		
	Cat. A/2 cl. 3 vani 6,0 Sup. Catastale mq. 95		rendita €. 464,81
Garage	Fg 89 particella 889 sub 16		
	Cat. C/6 cl. 4 mq 20 Sup. Catastale mq. 23		rendita €. 59,91
Posto auto scoperto	Fg 89 particella 890 sub 7		
	Cat. C/6 cl. 1 mq 12 Sup. Catastale mq. 12		rendita €. 22,31
Posto auto scoperto	Fg 89 particella 890 sub 8		
	Cat. C/6 cl. 1 mq 12 Sup. Catastale mq. 12		rendita €. 22,31

**Unità comuni**

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

Posto auto Fg 89 particella 890 sub 9  
disabile Cat. C/6 cl. 1 mq 16 Sup. Catastale mq. 16 rendita € 29,75

L'unità non risulta esattamente intestata in quanto attualmente risulta di proprietà esclusiva della ditta "xxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1, mentre in realtà sono già stati effettuati sette rogiti notarili con cessione pro quota sul suddetto posto auto.

Stradello Fg 89 particella 890 sub 500 Bene Comune Non Censibile  
Piazzale, Verde (ex sub 1 prima del passaggio da area urbana a BCNC, vedi variazione del 21/10/2016 prot. n. FI0143055).

Si precisa che a seguito della variazione suddetta gli elaborati planimetrici della particella 889 (lotto L), particella 888 (lotto M) e particella 890 (stradello, piazzale, verde e posti auto tergalì) sono stati riuniti in un solo elaborato grafico e la visione e richiesta degli stessi avviene attraverso Foglio 89 particella 890 del Comune di Pontassieve.

*Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.*

## CLASSE ENERGETICA

L'appartamento in oggetto, come da Attestato di Prestazione Energetica, redatto dall'Ing. Rosta Daniele, risulta classificato in classe energetica C (kWh/m<sup>2</sup> annuo = 62,56)

*Per particolari vedi la documentazione allegata.*

## QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere 117,2568 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 220,5047 millesimi riferiti a scale ed ascensore del civico 63.

Il locale garage in oggetto risulta avere 8,3086 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio







**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)



**DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

**LOTTO 1**

Il valore per una base d'asta deve tenere conto di fattori oggettivi quali l'esborso del prezzo finale in tempi ridotti, l'incertezza dei tempi di immissione in possesso e che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni. (art. 2922 c.c.)

In conclusione nella determinazione del prezzo a base d'asta i valori di mercato dei beni devono essere ridotti di una percentuale in genere variabile tra il 10% ed il 30% .

Il sottoscritto stimatore ritiene di applicare la percentuale del 10% ottenendo così i seguenti valori.

VALORE DI MERCATO	€.	370.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	37.000,00
SPESE RELATIVE AD ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E CERTIFICATO DI ABITABILITA'	€.	10.000,00

-----  
€. 323.000,00

Il valore finale a base d'asta del lotto 1 può essere espresso in

**€. 320.000,00**



**(Euro Trecento ventimila / 00)**

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it **RIEPILOGO FINALE  
VALORI DEI LOTTI**

**COMUNE DI PONTASSIEVE**

**Località Le Sieci**

**VIA DEI MANDORLI CIV. 63**

**LOTTO DI LOTTIZZAZIONE  
DENOMINATO "L"**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 1** APPARTAMENTO p. T/S1 + GARAGE p. S1 + 2 POSTI AUTO

**€. 320.000,00** Foglio 89 Particella 889 sub 505 e sub 16 + Foglio 89 particella 890 sub 7 e 8

Empoli, .....

Geometra Cipollini Giuseppe

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it