

**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  
DITTAxxx**

**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. 75 FACENTI PARTE DEL LOTTO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "N" E PRECISAMENTE :**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>LOTTO 1</b>	APPARTAMENTO p. 1/2 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>LOTTO 2</b>	APPARTAMENTO p. 1/2 + GARAGE P. S1

**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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

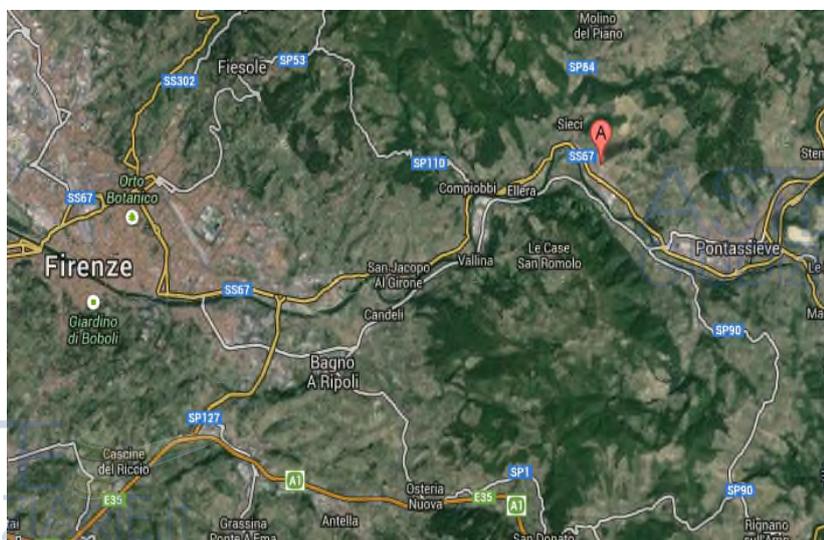
Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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



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.



## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

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 N



**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

VISTA DELL'EDIFICIO DENOMINATO LOTTO N

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VISTA DELL'EDIFICIO DENOMINATO LOTTO N

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

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.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 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 gli appartamenti essi si presentano in un normale stato di manutenzione, vista l'immobilità nel tempo si denota sporcizia interna ed incuria nei resedi esclusivi, gli infissi sono presenti nella loro totalità ed i confini dei resedi 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 N) globalmente è composto da n. 8 appartamenti, n. 9 box auto, oltre a 1 posto auto scoperto 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

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

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.

- Concessione edilizia n. 64/2004 del 29 ottobre 2004
- Permesso di Costruire n. 20/2006 del 05 maggio 2006  
(variante alla C.E. n. 64/2004)
- Permesso di Costruire n. 46/2006 del 22 settembre 2006  
(variante alla C.E. n. 64/2004 e P.C. n. 20/2006)
- Comunicazione di ultimazione lavori – Certificazione di Conformità - Deposito di Variante Finale ai titoli edilizi di cui sopra protocollo 589/2008 del 08 gennaio 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 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.*

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

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 N della lottizzazione “”, opere edilizie eseguite in corso d’opera in parziale difformità ai relativi titoli edilizi.

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

Per quanto sopra esposto, ai fini della regolarità urbanistica degli immobili, sarà necessaria la presentazione di “Accertamento di Conformità in sanatoria” o, in alternativa, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, oltre al pagamento dei relativi oneri concessori e diritti di segreteria che verranno richiesti dal Comune di Pontassieve (per l’intero relativamente ai singoli lotti ed in quote relativamente alle zone condominiali). 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.

Per le 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 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.

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

**PROVENIENZA**



Il terreno dove è stato costruito il fabbricato insieme a maggiore consistenza, è pervenuto alla  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXcon i

seguenti passaggi :



1) aXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
con Atto di Compravendita daXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXcon atto Notaio Barnini Claudio del 30 settembre 2003 rep. 223.308 fascic.  
11.891 registrato a Firenze il 06.10.2003 al n. 55181T

2) conferma di quanto pattuito nell'atto di cui sopra con Atto di Quietanza Notaio Barnini  
Claudio del 30 marzo 2004 rep. 230851 fascic. 12.321 registrato a Firenze il 08.04.2004 al  
numero 1342



3) aXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per  
Atto di Fusione ed Incorporazione daXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che modificava la  
denominazione, con atto Notaio Barnini Claudio del 13 aprile 2006 rep. 258.909 fascic.  
14.118 registrato a Firenze il 14.04.2006 al n. 985 trascritto il 27.04.2006 al n. 11454 di  
registro particolare



*Per particolari vedi la documentazione allegata.*



**SCELTA DEI VALORI DI STIMA**

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

I beni immobili in oggetto sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi e la stima sarà eseguita con il criterio sintetico comparativo applicando il più probabile valore di mercato a superfici convenzionali lorde.

L'espressione numerica quantificante il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare per una base d'asta deve considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in 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.

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

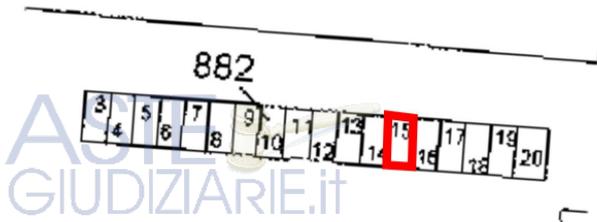
Telefono e fax 0571 711598

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

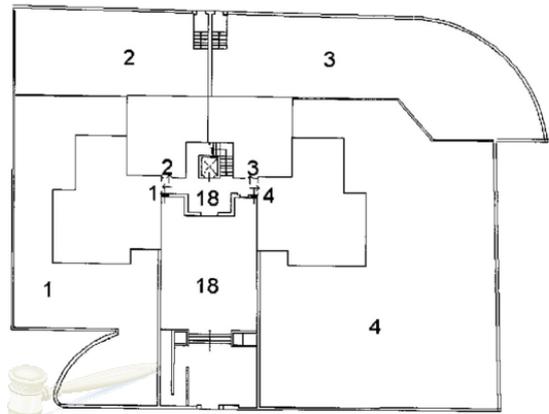
**LOTTO 1**

**APPARTAMENTO piano 1/2 +**

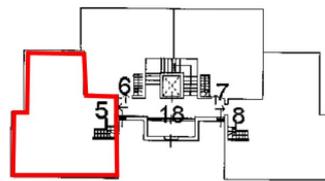
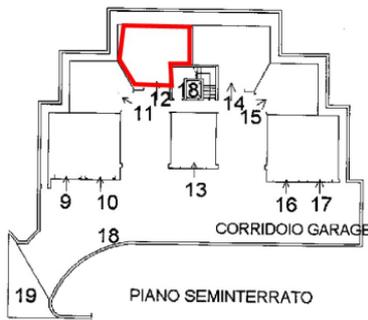
**GARAGE piano S1 + POSTO AUTO SCOPERTO piano T**



PIANO TERRENO

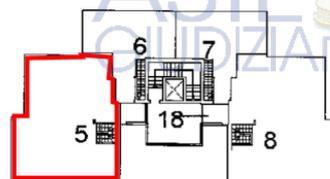


VIA DEL MANDOLINO



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

### DESCRIZIONE

- Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cottura, studio, camera, bagno, disimpegno e n. 1 terrazza, oltre a locali soffitta ubicati al piano secondo sottotetto ai quali si accede da scala interna all'appartamento. Si precisa che in uno dei vani soffitta è presente la predisposizione per gli impianti sanitari, compreso il rivestimento sulle pareti in piastrelle di ceramica e che l'altezza massima utile dei locali del piano sottotetto risulta essere di mt. 2.40.

L'appartamento in oggetto è individuabile come quello alla sinistra del vano scale sul davanti per chi guarda il piano primo del fabbricato lotto N facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 75 e ad esso si accede dal civico 75 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scala condominiali.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma irregolare, individuabile come il quarto per chi conta i garage alla sua sinistra entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale.

Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 75/a di Via dei Mandorli e successivo androne di manovra comune.

- Posto auto scoperto posto al piano terreno, nell'area a parcheggio situata sul tergo del fabbricato, e precisamente il tredicesimo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto N.

### CONSISTENZA

Appartamento	Piano primo	S.U. da progetto	mq. 62,14	S.L.	mq. 75,15
	Terrazza				mq. 13,42
	Soffitta sottotetto	S.U. da progetto	mq. 40,10		mq. 46,49
		S.U. da progetto	mq. 18,70		mq. 22,44
Locale garage	Piano interrato	S.U. da progetto	mq. 35,53	S.L.	mq. 39,85
Posto auto scoperto	Piano terreno			S.L.	mq. 12,00

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**  
**Comune di Pontassieve (Firenze)**

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta "xxxx S.p.a." e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi ad esclusione di piccole inesattezze grafiche.

Appartamento	Fg 89 particella 887 sub 5 Cat. A/2 cl. 3 vani 4,5 Sup. Catastale mq. 97	rendita €. 348,61
Garage	Fg 89 particella 887 sub 12 Cat. C/6 cl. 4 mq 38 Sup. Catastale mq. 40	rendita €. 113,83
Posto auto scoperto	Fg 89 particella 882 sub 15 Cat. C/6 cl. 1 mq 12 Sup. Catastale mq. 12	rendita €. 22,31

*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/m2 annuo = 62,56)

*Per particolari vedi la documentazione allegata.*

**QUOTE MILLESIMALI**

L'appartamento in oggetto risulta avere 155,252 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 159,743 millesimi riferiti a scale ed ascensore.

Il locale garage in oggetto risulta avere 16,988 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 21,803 millesimi riferiti a scale ed ascensore.

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

**VISURE IPOTECARIE**



Le due unità immobiliari oggetto della presente perizia (appartamento e garage)

Comune di Pontassieve Foglio 89 particella 887 subalterno 5 e particella 887 subalterno 12,

sono gravati da

IPOTECA iscritta il 3/11/2006 al n. 9.756 di registro particolare

Contro la società

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

per complessivi

Euro 18.000.000,00 di cui Euro 9.000.000,00 di capitale

gravante su appezzamento di terreno Comune di Pontassieve Foglio 89 particelle 856 e 836

in favore della

Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a.

Con domicilio ipotecario eletto in Firenze Via Bufalini n. 6

come da atto di mutuo del Notaio Claudio Barnini

del 29/10/2004 repertorio 241.637 / 12.943.

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 1.898 di registro particolare del 12/2/2009 con cui è stato svincolato il sub 15 della particella 882

- Annotamento n. 2.454 di registro particolare del 15/4/2010 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :

per i sub 5 e 12 della particella 887. Capitale Euro 260.000,00 ipoteca Euro 520.000,00.

*Per particolari vedi la documentazione ipotecaria allegata*



**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	€.	390.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	39.000,00
SPESE RELATIVE AD		
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
E CERTIFICATO DI ABITABILITA'	€.	10.000,00
	€.	341.000,00

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

**€. 340.000,00**

**(Euro Trecento quarantamila / 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

## **LOTTO 2**

**APPARTAMENTO piano 1/2 +**

**GARAGE piano S1**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

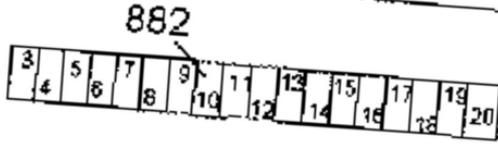
**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

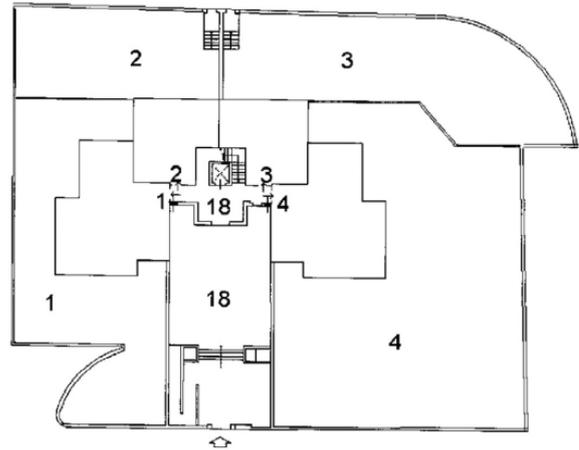
Via Giuseppe del Papa 75 - 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

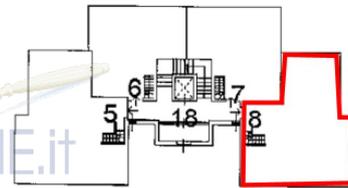
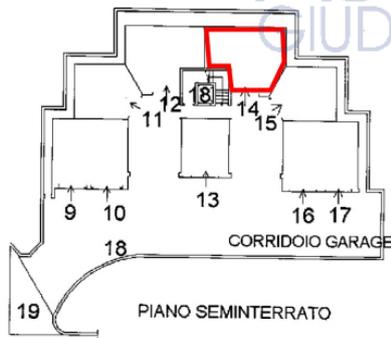
[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)



PIANO TERRENO

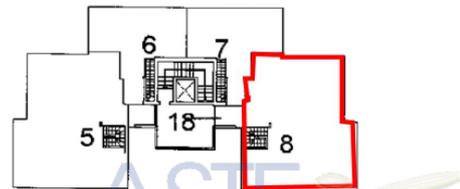


VIA DEL MANDORLI



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



**DESCRIZIONE**

## 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 primo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cottura, studio, camera, bagno, disimpegno e n. 1 terrazza, oltre a locali soffitta ubicati al piano secondo sottotetto ai quali si accede da scala interna all'appartamento.

Si precisa che in uno dei vani soffitta è presente la predisposizione per gli impianti sanitari, compreso il rivestimento sulle pareti in piastrelle di ceramica e che l'altezza massima utile dei locali del piano sottotetto risulta essere di mt. 2.40.

L'appartamento in oggetto è individuabile come quello alla destra del vano scale e sul davanti per chi guarda il piano primo del fabbricato lotto N facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 75 e ad esso si accede dal civico 75 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scala condominiali.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma irregolare, individuabile come il sesto per chi conta i garage alla sua sinistra entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale. Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 75/a di Via dei Mandorli e successivo androne di manovra comune.

## ASTE GIUDIZIARIE.it CONSISTENZA

Appartamento	Piano primo	S.U. da progetto	mq.	62,14	S.L.	mq.	75,15
	Terrazza					mq.	13,42
	Soffitta sottotetto	S.U. da progetto	mq.	40,10		mq.	46,49
		S.U. da progetto	mq.	18,70		mq.	22,44
Locale garage	Piano interrato	S.U. da progetto	mq.	35,53	S.L.	mq.	39,85

## ASTE GIUDIZIARIE.it RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Pontassieve (Firenze)

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXX S.p.a." e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi ad esclusione di piccole inesattezze grafiche.

Appartamento	Fg 89 particella 887 sub 8		
	Cat. A/2 cl. 3 vani 4,5	Sup. Catastale mq. 97	rendita €. 348,61
Garage	Fg 89 particella 887 sub 14		
	Cat. C/6 cl. 4 mq 38	Sup. Catastale mq. 41	rendita €. 113,83

*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 156,686 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 161,218 millesimi riferiti a scale ed ascensore.

Il locale garage in oggetto risulta avere 17,124 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 21,976 millesimi riferiti a scale ed ascensore.



**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

**VISURE IPOTECARIE**



Le due unità immobiliari oggetto della presente perizia (appartamento e garage) Comune di Pontassieve Foglio 89 particella 887 subalterno 8 e particella 887 subalterno 14, sono gravati da

IPOTECA iscritta il 3/11/2006 al n. 9.756 di registro particolare

Contro la società

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

per complessivi

Euro 18.000.000,00 di cui Euro 9.000.000,00 di capitale

gravante su appezzamento di terreno Comune di Pontassieve Foglio 89 particelle 856 e 836

in favore della

Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a.

Con domicilio ipotecario eletto in Firenze Via Bufalini 6

come da atto di mutuo del Notaio Claudio Barnini

del 29/10/2004 repertorio 241.637 / 12.943.

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 2.454 di registro particolare del 15/4/2010 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :

per i sub 8 e 14 della particella 887. Capitale Euro 220.000,00 ipoteca Euro 440.000,00.

*Per particolari vedi la documentazione ipotecaria allegata*



**VALUTAZIONE**

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

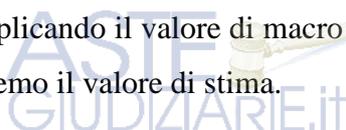
[cipollini.tofani@tiscali.it](mailto:cipollini.tofani@tiscali.it)

Come già precedentemente specificato, applicando i coefficienti alle singole consistenze otterremo le superfici commerciali.



unità .	descrizione	Superficie commerciale
Appartamento	Civile abitazione posta al piano primo e sottotetto	Mq 108,63
	Foglio 89 particella 887 sub 8	
Garage	Garage posto al piano interrato	Mq 19,92
	Foglio 89 particella 887 sub 14	

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



	Superficie commerciale Mq	Valore macro zona €/mq	Coefficiente di gradimento	VALORE DI STIMA
Appartamento	108,63	2.600,00	1.155	€. 326.215,89
Garage	19,92	2.600,00	1.155	€. 59.819,76
	Sommano			€. 386.035,65
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>				<b>€. 385.000,00</b>



Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società  
xxxxxxxxxxxxpuò essere quantificato quindi in

maniera arrotondata nella cifra di €.  
385.000,00



**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

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

**LOTTO 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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	€.	385.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	38.500,00
SPESE RELATIVE AD ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E CERTIFICATO DI ABITABILITA'	€.	10.000,00
		-----
	€.	336.500,00

Il valore finale a base d'asta del lotto 2 può essere espresso in

**€. 335.000,00**

**(Euro Trecento trentacinquemila / 00)**

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

**RIEPILOGO FINALE  
VALORI DEI LOTTI**

**COMUNE DI PONTASSIEVE**

**Località Le Sieci**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**VIA DEI MANDORLI CIV. 75**

**LOTTO DI LOTTIZZAZIONE  
DENOMINATO "N"**

<b>LOTTO 1</b>	APPARTAMENTO p. 1/2 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>€. 340.000,00</b>	<i>Foglio 89 Particella 887 sub 5 e sub 12 + Foglio 89 particella 882 sub 15</i>
<b>LOTTO 2</b>	APPARTAMENTO p. 1/2 + GARAGE p. S1
<b>€. 335.000,00</b>	<i>Foglio 89 Particella 887 sub 8 e sub 14</i>

Empoli, .....

Geometra Cipollini Giuseppe



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it