

**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**

**“IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A.”**

**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. 77**

**FACENTI PARTE DEL**

**LOTTO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “O”**

**E PRECISAMENTE :**

<b>LOTTO 1</b>	APPARTAMENTO p. T + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>LOTTO 2</b>	APPARTAMENTO p. T/S1 + POSTO AUTO COPERTO p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>LOTTO 3</b>	APPARTAMENTO p. 2/3 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>LOTTO 4</b>	APPARTAMENTO p. 2/3 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>LOTTO 5</b>	APPARTAMENTO p. 2/3 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>LOTTO 6</b>	APPARTAMENTO p. 2/3 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

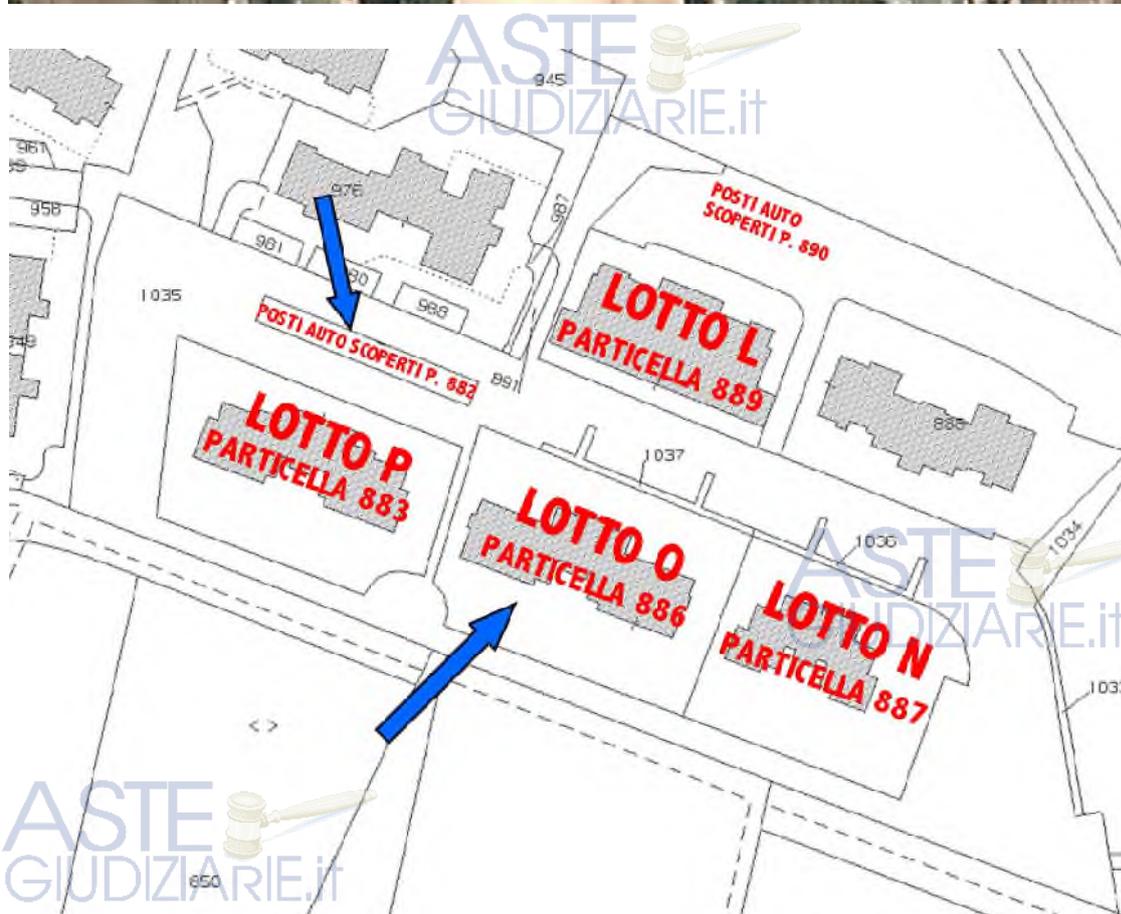
Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

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

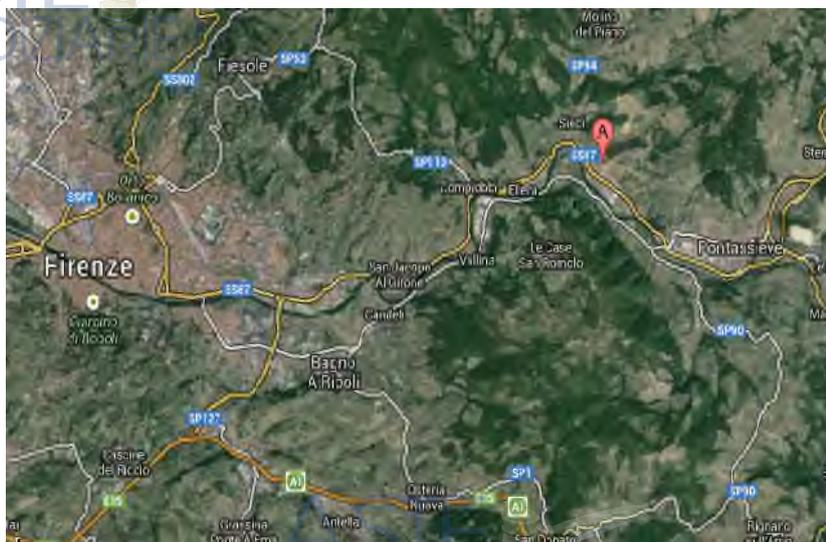
Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

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 O

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)



VISTA DELL'EDIFICIO DENOMINATO LOTTO O



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

VISTA DELL'EDIFICIO DENOMINATO LOTTO O

## 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, allarme, 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. Per quanto

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

concerne i locali garage si segnala che alcuni di essi al momento del sopralluogo risultavano parzialmente occupati da materiale di cantiere.

Il fabbricato in oggetto (lotto O) globalmente è composto da n. 16 appartamenti, n. 10 box auto, n. 2 posti auto coperti e n. 2 cantine oltre a posti auto scoperti ubicati 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.

- Concessione edilizia n. 62/2004 del 29 ottobre 2004
- Permesso di Costruire n. 21/2006 del 08 maggio 2006  
(variante alla C.E. n. 62/2004)
- Permesso di Costruire n. 45/2006 del 22 settembre 2006  
(variante alla C.E. n. 62/2004 e P.C. n. 21/2006)
- Comunicazione di ultimazione lavori – Certificazione di Conformità - Deposito di Variante Finale ai titoli edilizi di cui sopra protocollo 584/2008 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.

## 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'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 Conformita' - 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 "Mandorli" 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 O della lottizzazione "I Mandorli", 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

**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, 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.



**PROVENIENZA**

[ASTE.GIUDIZIARIE.it](http://ASTE.GIUDIZIARIE.it)

Il terreno dove è stato costruito il fabbricato insieme a maggiore consistenza, è pervenuto alla IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. codice fiscale 01074310481 con i seguenti passaggi :

1)



on atto Notaio Barnini Claudio del 30 settembre 2003 rep. 223.308 fascic.

11.891 registrato a Firenze il 06.10.2003 al n. 55181T



## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

- 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) a IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. codice fiscale 01074310481 per Atto di Fusione ed Incorporazione da 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

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

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

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 terreno e secondo
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
0.35	Posto auto coperto

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

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

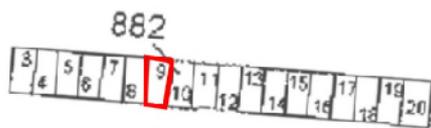
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

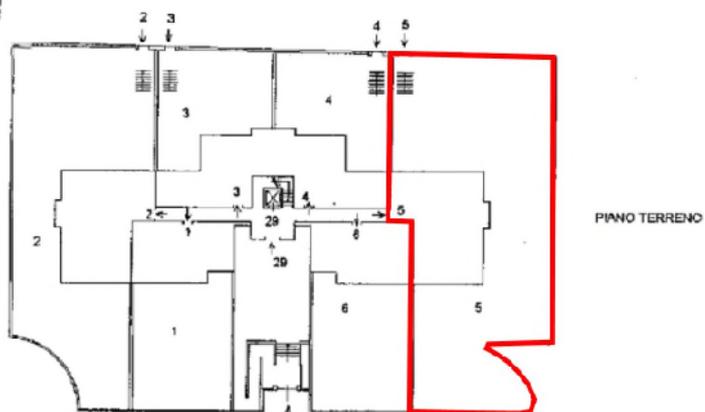
Telefono e fax 0571 711598

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



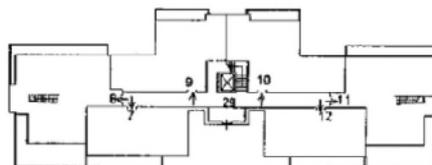
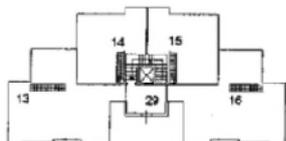
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VIA DEI MANDORLI

PIANO TERZO



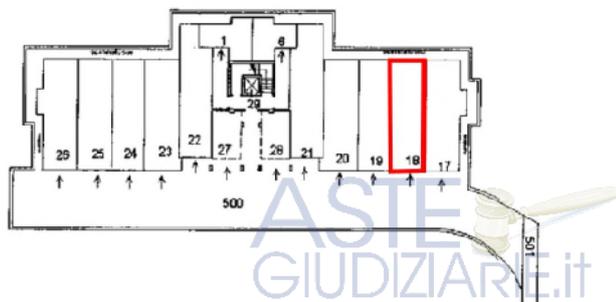
PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANO SECONDO

PIANO SEMINTERRATO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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 terreno, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, n. 2 camere, n. 2 w.c., disimpegni, terrazza a livello e giardino esclusivi. L'appartamento in oggetto è individuabile come l'ultimo a destra e sul davanti per chi guarda il fabbricato lotto O facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 77 e ad esso si accede dal civico 77 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e scale condominiali.
- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il secondo per chi conta i garage entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale. Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 77/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 settimo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto O

## CONSISTENZA

Appartamento	Piano terreno	S.U. da progetto	mq. 84,24	S.L.	mq. 99,04
	Terr. livello				mq 132,00
	Giardino				mq. 265,00
Locale garage	Piano seminterrato	S.U. da progetto	mq. 36,58	S.L.	mq. 39,00
Posto auto scoperto	Piano terreno			S.L.	mq. 12,00

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)

## RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Comune di Pontassieve (Firenze)



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

Appartamento	Fg 89 particella 886 sub 5		
	Cat. A/2 cl. 4 vani 5,5 Sup. Catastale mq. 124		rendita €. 511,29
Garage	Fg 89 particella 886 sub 18		
	Cat. C/6 cl. 4 mq 37 Sup. Catastale mq. 40		rendita €. 110,83
Posto auto scoperto	Fg 89 particella 882 sub 9		
	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 D (kWh/m2 annuo = 61,07)

*Per particolari vedi la documentazione allegata.*

## QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere 81,287 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 64,606 millesimi riferiti a scale ed ascensore.

Il locale garage in oggetto risulta avere 8,615 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 8,997 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 886 subalterno 5 e particella 886 subalterno 18, sono gravati da

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

Contro la società

Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi –

Costruzioni in Cemento armato ed idrauliche – Società per Azioni – con sede in Firenze 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 sono stati svincolati i sub da 9 a 14 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 18 della particella 886. 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)ASTE  
GIUDIZIARIE.it**VALUTAZIONE**

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

unità	descrizione	Superficie commerciale
Appartamento	Civile abitazione posta al piano terreno	Mq 138,74
	Foglio 89 particella 886 subalterno 5	
Garage	Garage posto al piano interrato	Mq 19,50
	Foglio 89 particella 886 subalterno 18	
Posto auto	Posto auto scoperto posto sul tergo del fabbricato	Mq. 2,40
	Foglio 89 particella 882 subalterno 9	

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	138,74	2.600,00	1.155	€. 416.636,22
Garage	19,50	2.600,00	1.155	€. 58.558,50
Posto auto	2,40	2.600,00	1.155	€. 7.207,20
Sommano				€. 482.401,92
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>				<b>€. 480.000,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società  
IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. può essere quantificato quindi in  
maniera arrotondata nella cifra di €. 480.000,00.

**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 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	€.	480.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	48.000,00
SPESE RELATIVE AD		
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
E CERTIFICATO DI ABITABILITA'	€.	10.000,00
-----		
	€.	422.000,00

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

**€. 420.000,00**

**(Euro Quattrocento ventimila / 00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

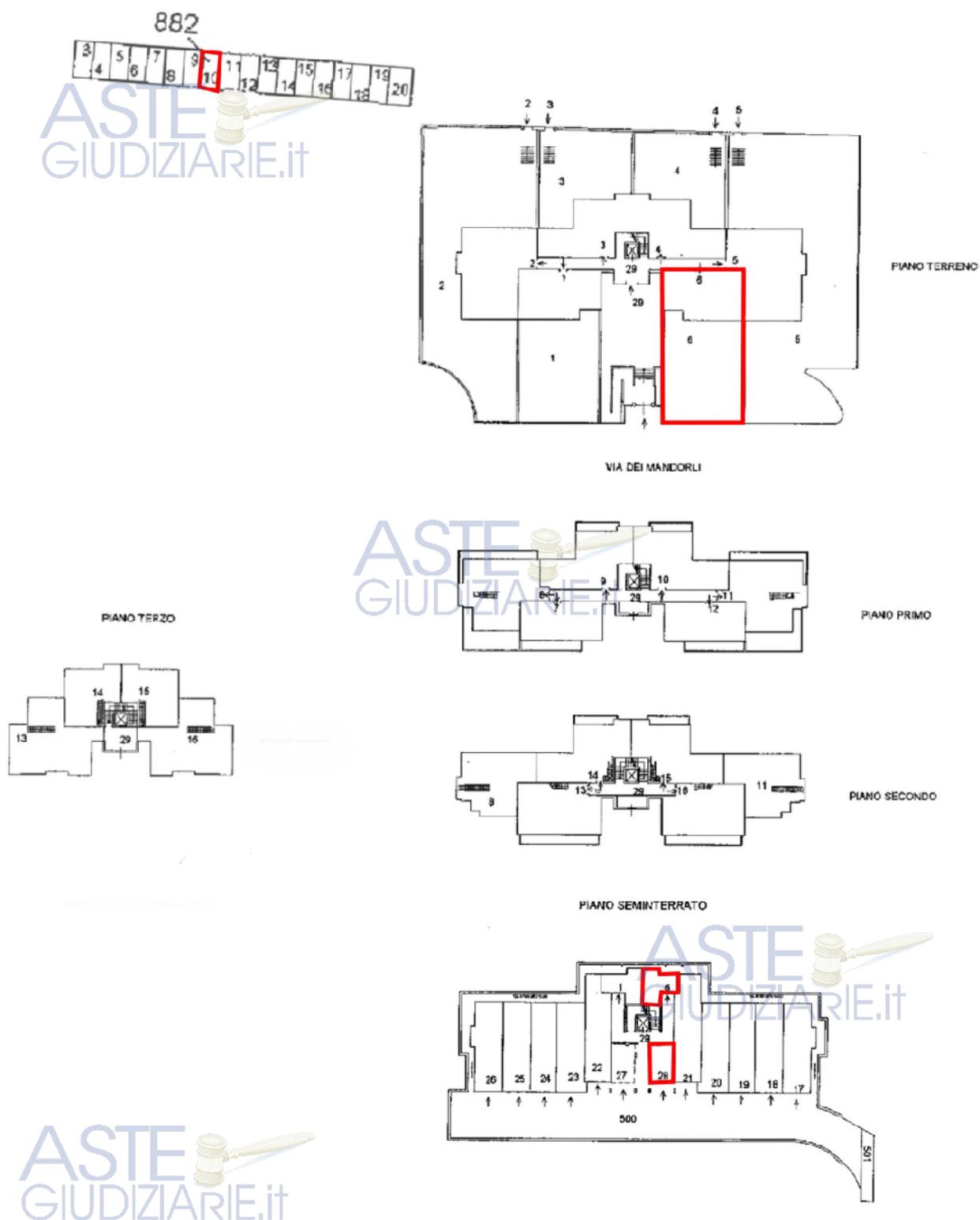
Telefono e fax 0571 711598

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

**LOTTO 2**

**APPARTAMENTO piano T/S1 +**

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



## 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 terreno, composto da ingresso, soggiorno-pranzo-zona cottura, n. 2 camere, w.c., disimpegno, terrazza a livello e giardino esclusivi, oltre a cantina di pertinenza ubicata al piano interrato. L'appartamento in oggetto è individuabile come il terzo da sinistra a destra sul davanti per chi guarda il fabbricato lotto O facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 77 e ad esso si accede dal civico 77 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scale condominiali, mentre alla cantina si accede attraverso disimpegno a comune nel quale ci si può immettere tramite vano scala o ascensore condominiale oppure tramite l'androne coperto di manovra comune dei garage. La cantina è individuabile come quella a cui si accede, dopo aver percorso disimpegno comune, svoltando a sinistra uscendo dall'ascensore
- Posto auto coperto, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il posto auto situato dopo il quinto garage per chi conta i garage entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale. Al posto auto coperto si accede attraverso rampa situata al civico 77/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 l'ottavo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto O

### CONSISTENZA

Appartamento	Piano terreno	S.U. da progetto	mq. 53,23	S.L.	mq. 63,25
	Terr. livello				mq. 57,00
	Giardino				mq. 62,00
	Cantina	S.U. da progetto	mq. 14,02		mq. 16,12
Posto auto coperto	Piano interrato	S.U. da progetto	mq. 14,00	S.L.	mq. 14,00
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 “Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi.

Appartamento	Fg 89 particella 886 sub 6	
	Cat. A/2 cl. 3 vani 4,5 Sup. Catastale mq. 76	rendita €. 348,61
Posto auto cop.	Fg 89 particella 886 sub 28	
	Cat. C/6 cl. 2 mq 14 Sup. Catastale mq. 14	rendita €. 30,37
Posto auto scoperto	Fg 89 particella 882 sub 10	
	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 B (kWh/m2 annuo = 41,03)

*Per particolari vedi la documentazione allegata.*

**QUOTE MILLESIMALI**

L'appartamento in oggetto risulta avere 46,485 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 36,945 millesimi riferiti a scale ed ascensore.

Il posto coperto in oggetto risulta avere 1,688 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 1,763 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 886 subalterno 6 e particella 886 subalterno 28, sono gravati da

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

Contro la società

Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi –

Costruzioni in Cemento armato ed idrauliche – Società per Azioni – con sede in Firenze

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. 1.898 di registro particolare del 12/2/2009 con cui sono stati svincolati i sub da 9 a 14 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 6 e 28 della particella 886 Capitale Euro 200.000,00 ipoteca Euro 400.000,00

*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)**VALUTAZIONE**

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

unità	descrizione	Superficie commerciale
Appartamento	Civile abitazione posta al piano terreno e interrato	Mq 79,99
	Foglio 89 particella 886 sub 6	
Posto auto coperto	Posto auto coperto posto al piano interrato	Mq 4,90
	Foglio 89 particella 886 sub 28	
Posto auto	Posto auto scoperto posto sul tergo del fabbricato	Mq. 2,40
	Foglio 89 particella 882 sub 10	

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	79,99	2.600,00	1.155	€. 240.209,97
Posto auto coperto	4,90	2.600,00	1.155	€. 14.714,70
Posto auto	2,40	2.600,00	1.155	€. 7.207,20
Sommano				€. 262.131,87
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>				<b>€. 260.000,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società  
IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. può essere quantificato quindi in  
maniera arrotondata nella cifra di €.

260.000,00



**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**LOTTO 2**

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	€.	260.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	26.000,00
SPESE RELATIVE AD		
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
E CERTIFICATO DI ABITABILITA'	€.	10.000,00
	-----	
	€.	224.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**€. 220.000,00**

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

**(Euro Duecento ventimila / 00)**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

### **LOTTO 3**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**APPARTAMENTO piano 2/3 +**

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

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

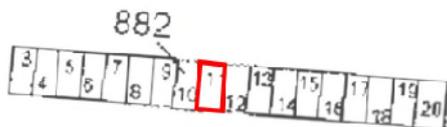
**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

# GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

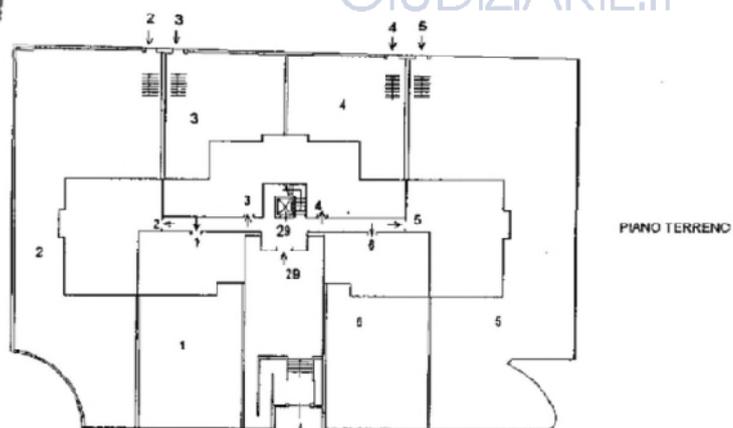
Telefono e fax 0571 711598

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

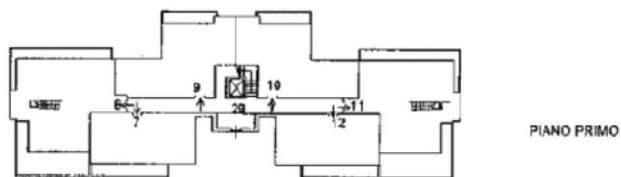
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VIA DEI MANDORLI

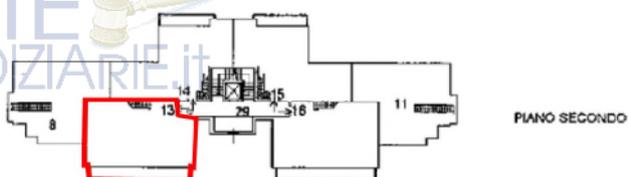


PIANO TERZO



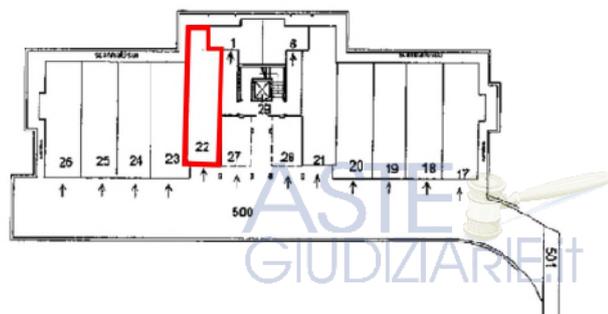
PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANO SECONDO

PIANO SEMINTERRATO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

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 secondo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cottura, camera, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, oltre a locali soffitta ubicati al piano terzo sottotetto ai quali si accede da scala interna all'appartamento con annesse terrazze. 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 in quanto risulta presente controsoffitto. L'appartamento in oggetto è individuabile come quello alla sinistra del vano scale e sul davanti per chi guarda il piano secondo del fabbricato lotto O facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 77 e ad esso si accede dal civico 77 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scala condominiale..
- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma irregolare, individuabile come il sesto per chi conta i garage entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale. Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 77/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 nono contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto O

## CONSISTENZA

Appartamento	Piano secondo	S.U. da progetto	mq. 58,51	S.L.	mq. 67,62
	Balcone				mq. 11,82
	Soffitta	S.U. da progetto	mq. 32,97		mq. 39,56
		S.U. da progetto	mq. 20,50		mq. 24,60
	Terrazze				mq. 11,94
Locale garage	Piano interrato	S.U. da progetto	mq. 39,38	S.L.	mq. 44,90
Posto auto scoperto	Piano terreno			S.L.	mq. 12,00

## RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

### Comune di Pontassieve (Firenze)

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta “Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi ad esclusione dell'altezza massima indicata al piano sottotetto che non tiene conto della controsoffittatura (h.2.40)

Appartamento Fg 89 particella 886 sub 13  
Cat. A/2 cl. 3 vani 5 Sup. Catastale mq. 96                      rendita €. 387,34

Garage Fg 89 particella 886 sub 22  
Cat. C/6 cl. 4 mq 41 Sup. Catastale mq. 46                      rendita €. 122,81

Posto auto Fg 89 particella 882 sub 11  
scoperto 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 = 54,83)

*Per particolari vedi la documentazione allegata.*

### QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere 73,665 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 94,724 millesimi riferiti a scale ed ascensore.

Il locale garage in oggetto risulta avere 9,240 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 9,649 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 886 subalterno 13 e particella 886 subalterno 22, sono gravati da

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

Contro la società

Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi –

Costruzioni in Cemento armato ed idrauliche – Società per Azioni – con sede in Firenze

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 sono stati svincolati i sub da 9 a 14 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 13 e 22 della particella 886. Capitale Euro 270.000,00 ipoteca Euro 540.000,00

*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)**VALUTAZIONE**

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

unità .	descrizione	Superficie commerciale
Appartamento	Civile abitazione posta al piano secondo e sottotetto	Mq 99,75
	Foglio 89 particella 886 sub 13	
Garage	Garage posto al piano interrato	Mq 22,45
	Foglio 89 particella 886 sub 22	
Posto auto	Posto auto scoperto posto sul tergo del fabbricato	Mq. 2,40
	Foglio 89 particella 882 sub 11	

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	99,75	2.600,00	1.155	€. 299.549,25
Garage	22,45	2.600,00	1.155	€. 67.417,35
Posto auto	2,40	2.600,00	1.155	€. 7.207,20
	Sommano			€. 374.173,80
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>				<b>€. 370.000,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. può essere quantificato quindi in maniera arrotondata nella cifra di

€. 370.000,00

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

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

**LOTTO 3**

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 3 può essere espresso in

**€. 320.000,00**

**(Euro Trecento ventimila / 00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

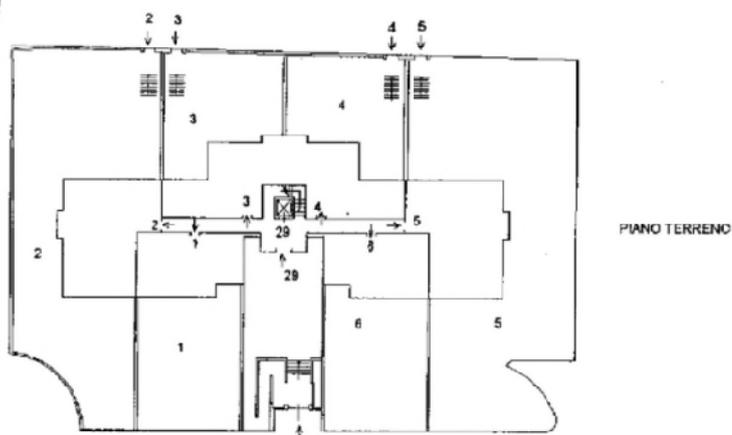
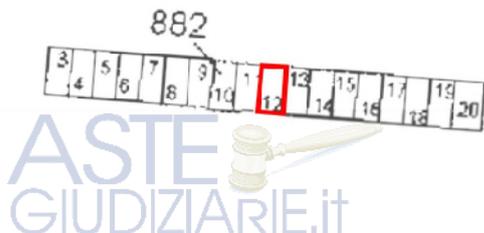
Telefono e fax 0571 711598

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

**LOTTO 4**

**APPARTAMENTO piano 2/3 +**

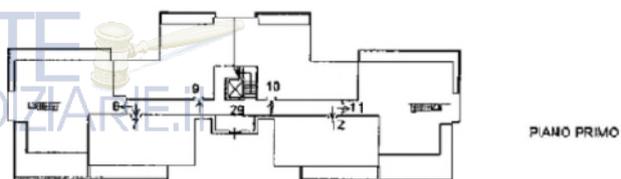
**GARAGE piano S1 + POSTO AUTO SCOPERTO piano T**



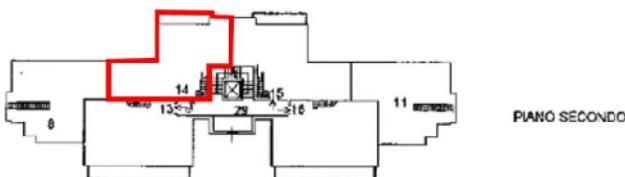
VIA DEI MANDORLI



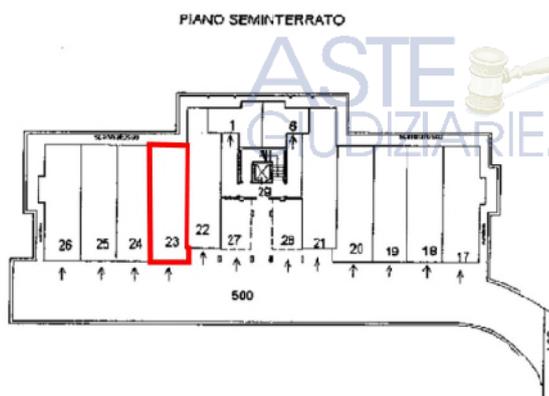
PIANO TERZO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO



## 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 secondo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, oltre a locali soffitta ubicati al piano terzo 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 in quanto risulta presente controsoffitto. L'appartamento in oggetto è individuabile come quello alla sinistra del vano scale e sul tergo per chi guarda il piano secondo del fabbricato lotto O facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 77 e ad esso si accede dal civico 77 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scala condominiale.
- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il settimo per chi conta i garage entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale. Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 77/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 decimo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto O

### CONSISTENZA

Appartamento	Piano secondo	S.U. da progetto	mq. 56,27	S.L.	mq. 67,52
	Balcone				mq. 5,21
	Soffitta	S.U. da progetto	mq. 22,83		mq. 26,25
		S.U. da progetto	mq. 7,48		mq. 8,60
Locale garage	Piano interrato	S.U. da progetto	mq. 36,23	S.L.	mq. 41,66
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 “Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi ad esclusione dell'altezza massima indicata al piano sottotetto che non tiene conto della controsoffittatura (h.2.40).

Appartamento	Fg 89 particella 886 sub 14	
	Cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 Sup. Catastale mq. 81	rendita €. 426,08
Garage	Fg 89 particella 886 sub 23	
	Cat. C/6 cl. 4 mq 39 Sup. Catastale mq. 43	rendita €. 116,82
Posto auto scoperto	Fg 89 particella 882 sub 12	
	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 = 53,11)

*Per particolari vedi la documentazione allegata.*

**QUOTE MILLESIMALI**

L'appartamento in oggetto risulta avere 53,373 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 68,631 millesimi riferiti a scale ed ascensore.

Il locale garage in oggetto risulta avere 8,852 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 9,244 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 886 subalterno 14 e particella 886 subalterno 23, sono gravati da

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

Contro la società

Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi –

Costruzioni in Cemento armato ed idrauliche – Società per Azioni – con sede in Firenze

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 sono stati svincolati i sub da 9 a 14 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 14 e 23 della particella 886. Capitale Euro 230.000,00 ipoteca Euro 460.000,00

*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)**VALUTAZIONE**

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

unità .	descrizione	Superficie commerciale
Appartamento	Civile abitazione posta al piano secondo e sottotetto	Mq 85,43
	Foglio 89 particella 886 subalterno 14	
Garage	Garage posto al piano interrato	Mq 20,83
	Foglio 89 particella 886 sub 23	
Posto auto	Posto auto scoperto posto sul tergo del fabbricato	Mq. 2,40
	Foglio 89 particella 882 sub 12	

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	85,43	2.600,00	1.155	€. 256.546,29
Garage	20,83	2.600,00	1.155	€. 62.552,49
Posto auto	2,40	2.600,00	1.155	€. 7.207,20
Sommano				€. 326.305,98
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>				<b>€. 325.000,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società  
IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. può essere quantificato quindi in  
maniera arrotondata nella cifra di €.

325.000,00



**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**LOTTO 4**

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	€.	325.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	32.500,00
SPESE RELATIVE AD		
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
E CERTIFICATO DI ABITABILITA'	€.	10.000,00
	€.	282.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore finale a base d'asta del lotto 4 può essere espresso in

**€. 280.000,00**

**GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE**

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

**(Euro Duecento ottantamila / 00)**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

## **LOTTO 5**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**APPARTAMENTO piano 2/3 +**

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

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

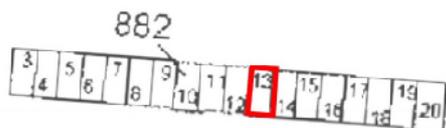
**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

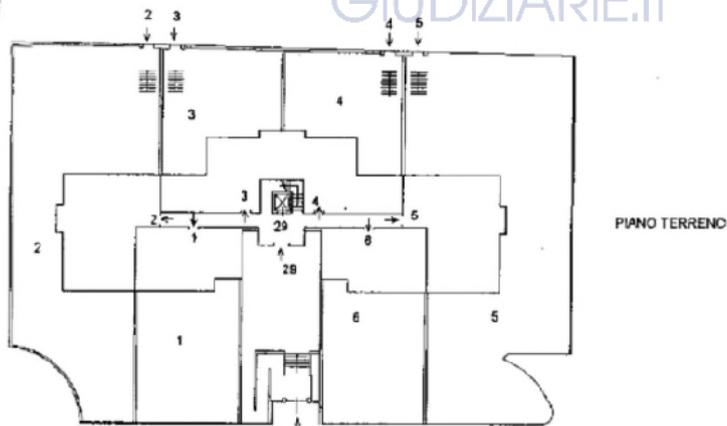
Telefono e fax 0571 711598

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



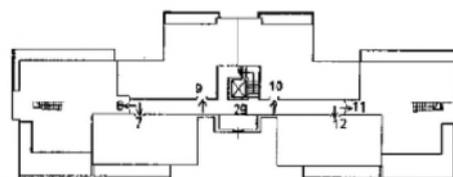
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



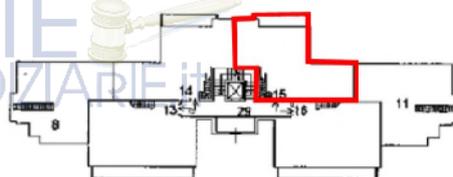
VIA DEI MANDORLI

PIANO TERZO



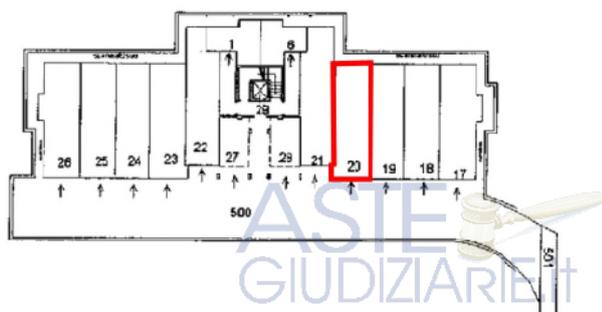
PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANO SECONDO

PIANO SEMINTERRATO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano secondo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, oltre a locali soffitta ubicati al

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)

piano terzo 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 in quanto risulta presente controsoffitto. L'appartamento in oggetto è individuabile come quello alla destra del vano scale e sul tergo per chi guarda il piano secondo del fabbricato lotto O facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 77 e ad esso si accede dal civico 77 di Via dei Mandorli attraverso resede esterno e vano scala condominiali.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il quarto per chi conta i garage entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale. Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 77/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 l'undicesimo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto O.

## CONSISTENZA

Appartamento	Piano secondo	S.U. da progetto	mq. 56,27	S.L.	mq. 67,52
	Balcone				mq. 5,21
	Soffitta	S.U. da progetto	mq. 22,83		mq. 26,25
		S.U. da progetto	mq. 7,48		mq. 8,60
Locale garage	Piano interrato	S.U. da progetto	mq. 36,23	S.L.	mq. 41,66
Posto auto scoperto	Piano terreno			S.L.	mq. 12,00

## 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 “Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi ad esclusione dell'altezza massima indicata al piano sottotetto che non tiene conto della controsoffittatura (h.2.40)

Appartamento	Fg 89 particella 886 sub 15	
	Cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 Sup. Catastale mq. 83	rendita €. 426,08
Garage	Fg 89 particella 886 sub 20	
	Cat. C/6 cl. 4 mq 39 Sup. Catastale mq. 42	rendita €. 116,82
Posto auto scoperto	Fg 89 particella 882 sub 13	
	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 = 55,54)

*Per particolari vedi la documentazione allegata.*

## QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere 53,377 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 68,636 millesimi riferiti a scale ed ascensore.

Il locale garage in oggetto risulta avere 8,825 millesimi di proprietà generale sull'intero edificio e 9,216 millesimi riferiti a scale ed ascensore.



## VISURE IPOTECARIE

**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 due unità immobiliari oggetto della presente perizia (appartamento e garage) Comune di Pontassieve Foglio 89 particella 886 subalterno 15 e particella 886 subalterno 20, sono gravati da

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

Contro la società

Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi –

Costruzioni in Cemento armato ed idrauliche – Società per Azioni – con sede in Firenze

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 sono stati svincolati i sub da 9 a 14 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 15 e 20 della particella 886. Capitale Euro 240.000,00 ipoteca Euro 480.000,00.

*Per particolari vedi la documentazione ipotecaria allegata*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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 secondo e sottotetto	Mq 85,43
	Foglio 89 particella 886 sub 15	
Garage	Garage posto al piano interrato	Mq 20,83
	Foglio 89 particella 886 sub 20	
Posto auto	Posto auto scoperto posto sul tergo del fabbricato	Mq. 2,40
	Foglio 89 particella 882 sub 13	

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	85,43	2.600,00	1.155	€. 256.546,29
Garage	20,83	2.600,00	1.155	€. 62.552,49
Posto auto	2,40	2.600,00	1.155	€. 7.207,20
Sommano				€. 326.305,98
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>				<b>€. 325.000,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. può essere quantificato quindi in maniera arrotondata nella cifra di €. 325.000,00



**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 5**

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	€.	325.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 10%	€.	32.500,00
SPESE RELATIVE AD		
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
E CERTIFICATO DI ABITABILITA'	€.	10.000,00

-----  
€. 282.500,00

Il valore finale a base d'asta del lotto 5 può essere espresso in

**€. 280.000,00**



**(Euro Duecento ottantamila / 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 6**

**APPARTAMENTO piano 2/3 +**

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

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

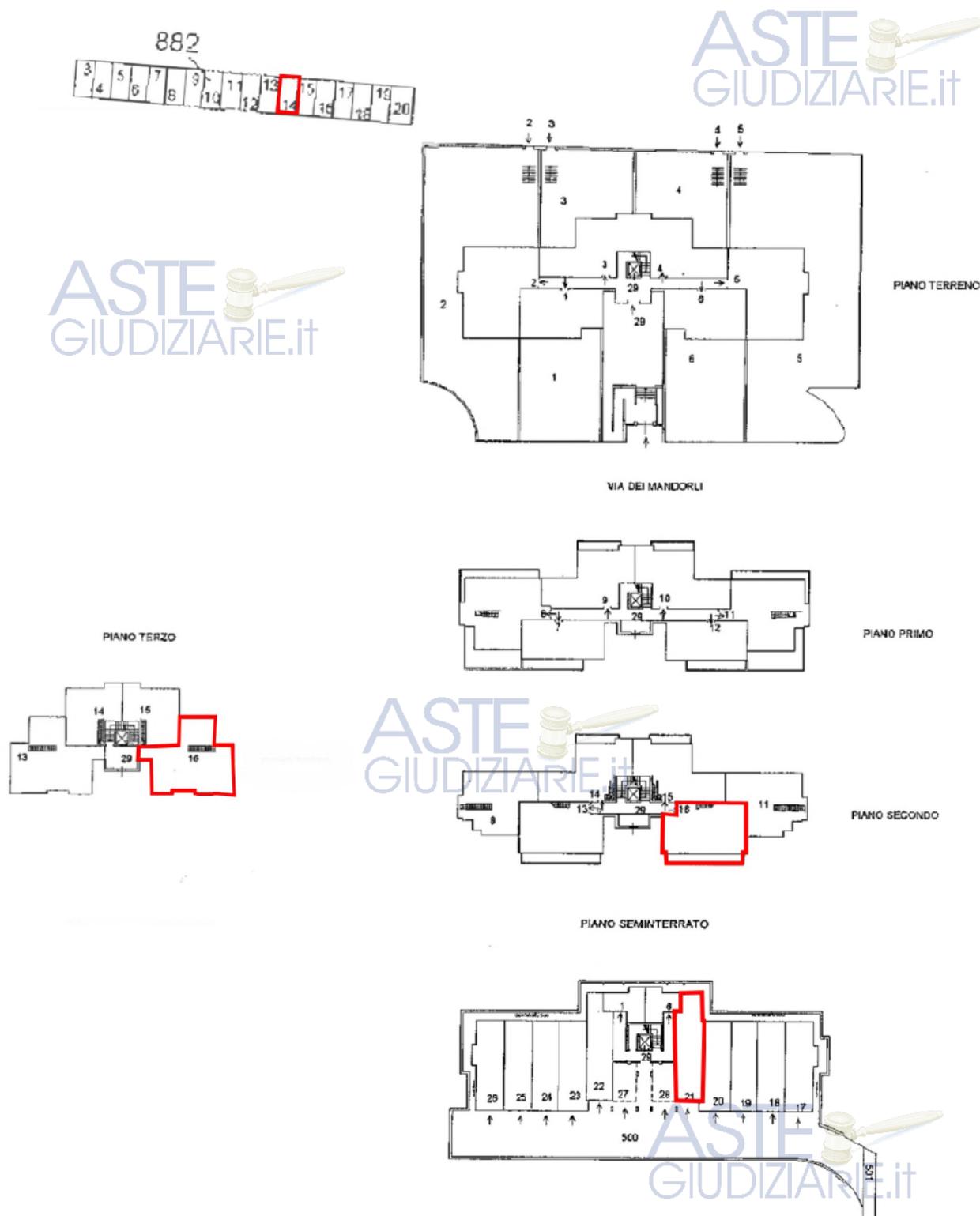
**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

## GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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



## DESCRIZIONE

- Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano secondo, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cottura, camera, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, oltre a locali soffitta ubicati al

## 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 terzo sottotetto ai quali si accede da scala interna all'appartamento con annesse terrazze. 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 in quanto risulta presente controsoffitto. L'appartamento in oggetto è individuabile come quello alla destra del vano scale e sul davanti per chi guarda il piano secondo del fabbricato lotto O facciata principale dalla Via dei Mandorli civ. 77 e ad esso si accede dal civico 77 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 quinto per chi conta i garage entrando dalla rampa nella zona di manovra condominiale. Al locale garage si accede attraverso rampa situata al civico 77/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 dodicesimo contando da sinistra a destra dando le spalle al lotto O.

### CONSISTENZA

Appartamento	Piano secondo	S.U. da progetto	mq.	58,51	S.L.	mq.	67,62
	Balcone					mq.	11,82
	Soffitta	S.U. da progetto	mq.	32,97		mq.	39,56
		S.U. da progetto	mq.	20,50		mq.	24,60
	Terrazze soffitta				mq.	11,94	
Locale garage	Piano interrato	S.U. da progetto	mq.	41,07	S.L.	mq.	46,70
Posto auto scoperto	Piano terreno				S.L.	mq.	12,00

### 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 “Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi ad esclusione dell’altezza massima indicata al piano sottotetto che non tiene conto della controsoffittatura (h.2.40)

Appartamento	Fg 89 particella 886 sub 16	
	Cat. A/2 cl. 3 vani 5 Sup. Catastale mq. 95	rendita €. 387,34
Garage	Fg 89 particella 886 sub 21	
	Cat. C/6 cl. 4 mq 41 Sup. Catastale mq. 46	rendita €. 122,81
Posto auto scoperto	Fg 89 particella 882 sub 14	
	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 = 41,37)

*Per particolari vedi la documentazione allegata.*

## QUOTE MILLESIMALI

L’appartamento in oggetto risulta avere 74,078 millesimi di proprietà generale sull’intero edificio e 95,255 millesimi riferiti a scale ed ascensore.

Il locale garage in oggetto risulta avere 9,697 millesimi di proprietà generale sull’intero edificio e 10,126 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 886 subalterno 16 e particella 886 subalterno 21, sono gravati da

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

Contro la società

Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi –

Costruzioni in Cemento armato ed idrauliche – Società per Azioni – con sede in Firenze

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. 1.898 di registro particolare del 12/2/2009 con cui sono stati svincolati i sub da 9 a 14 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 16 e 21 della particella 886. Capitale Euro 280.000,00 ipoteca Euro 560.000,00.

*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)**VALUTAZIONE**

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

unità .	descrizione	Superficie commerciale
Appartamento	Civile abitazione posta al piano secondo e sottotetto	Mq 99,75
	Foglio 89 particella 886 sub 16	
Garage	Garage posto al piano interrato	Mq 23,35
	Foglio 89 particella 886 sub 21	
Posto auto	Posto auto scoperto posto sul tergo del fabbricato	Mq. 2,40
	Foglio 89 particella 882 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	99,75	2.600,00	1.155	€. 299.549,25
Garage	23,35	2.600,00	1.155	€. 70.128,05
Posto auto	2,40	2.600,00	1.155	€. 7.207,20
Sommano				€. 376.884,50
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>				<b>€. 370.000,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. può essere quantificato quindi in maniera arrotondata nella cifra di

€. 370.000,00

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)



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

**LOTTO 6**

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 6 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)

**RIEPILOGO FINALE  
VALORI DEI LOTTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**COMUNE DI PONTASSIEVE**

**Località Le Sieci**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VIA DEI MANDORLI CIV. 77**

**LOTTO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "O"**

<b>LOTTO 1</b>	APPARTAMENTO p. T + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>€. 420.000,00</b>	<i>Foglio 89 Particella 886 sub 5 e sub 18 + Foglio 89 particella 882 sub 9</i>
<b>LOTTO 2</b>	APPARTAMENTO p. T/S1 POSTO AUTO p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>€. 220.000,00</b>	<i>Foglio 89 Particella 886 sub 6 e sub 28 + Foglio 89 particella 882 sub 10</i>
<b>LOTTO 3</b>	APPARTAMENTO p. 2/3 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>€. 320.000,00</b>	<i>Foglio 89 Particella 886 sub 13 e sub 22 + Foglio 89 particella 882 sub 11</i>
<b>LOTTO 4</b>	APPARTAMENTO p. 2/3 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>€. 280.000,00</b>	<i>Foglio 89 Particella 886 sub 14 e sub 23 + Foglio 89 particella 882 sub 12</i>
<b>LOTTO 5</b>	APPARTAMENTO p. 2/3 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>€. 280.000,00</b>	<i>Foglio 89 Particella 886 sub 15 e sub 20 + Foglio 89 particella 882 sub 13</i>
<b>LOTTO 6</b>	APPARTAMENTO p. 2/3 + GARAGE p. S1 + POSTO AUTO p. T
<b>€. 320.000,00</b>	<i>Foglio 89 Particella 886 sub 16 e sub 21 + Foglio 89 particella 882 sub 14</i>

Empoli, .....

Geometra Cipollini Giuseppe

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)

**TRIBUNALE PENALE E CIVILE DI FIRENZE**

**Verbale di giuramento perizia**

L'anno ..... e questo dì ..... del mese di ....., in Firenze, davanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Geometra Cipollini Giuseppe nato a Empoli (FI) il 24 Novembre 1961 e residente a Empoli, Via Pratignone n. 92, il quale presenta la relazione tecnica di stima che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge il richiedente giura ripetendo la formula :  
“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE FUNZIONI COMMESSEMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA”.

Letto, confermato e firmato

Il Cancelliere

Il Tecnico



ASTE  
GIUDIZIARIE.it