

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTO DITTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGISTRO FALLIMENTI : 63/14

RELAZIONE

TECNICO ESTIMATIVA

DI PORZIONI DEL COMPLESSO EDILIZIO
AD USO RESIDENZIALE - COMMERCIALE
POSTO NEL COMUNE DI GREVE IN CHIANTI (FI)
VIA VITTORIO VENETO CIVICI 100-102-104-112
E PRECISAMENTE :

| | | | |
|----------------|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|
| LOTTO A | A1 | NEGOZIO p. T + GARAGE p. S1 | Via Vittorio Veneto 102 104 |
| LOTTO B | B1 | APPARTAMENTO p. 1 + GARAGE p. S1 | Via Vittorio Veneto 112 |
| | B3 | APPARTAMENTO p. 2/SOTT + GARAGE p. S1 | Via Vittorio Veneto 112 |
| LOTTO C | C1 | APPARTAMENTO p. 1 + GARAGE p. S1 | Via Vittorio Veneto 100 |
| | C2 | APPARTAMENTO p. 1 + GARAGE p. S1 | Via Vittorio Veneto 100 |
| | C3 | APPARTAMENTO p. 1 + GARAGE p. S1 | Via Vittorio Veneto 100 |
| | C5 | APPARTAMENTO p. 2 + GARAGE p. S1 | Via Vittorio Veneto 100 |
| | C6 | APPARTAMENTO p. 2/SOTT + GARAGE p. S1 | Via Vittorio Veneto 100 |
| | C7 | APPARTAMENTO p. 3 + GARAGE p. S1 | Via Vittorio Veneto 100 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

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

DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI MACRO LOTTI DELLA PRESENTE PERIZIA

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO A

LOTTO A1 -

Fondo commerciale + 1 garage

LOTTO A2 - - non in questa perizia

Fondo commerciale + 1 garage

LOTTO B

LOTTO B1 -

Appartamento p. 1 + 1 garage

LOTTO B2 - - non in questa perizia

Appartamento p. 1 + 2 garage

LOTTO B3

Appartamento p. 2/sot + 1 garage

LOTTO B4 - - non in questa perizia

Appartamento p. 2/sot + 2 garage

LOTTO C

LOTTO C1

Appartamento p. 1 + 1 garage

LOTTO C2 -

Appartamento p. 1 + 1 garage

LOTTO C3 -

Appartamento p. 1 + 1 garage

LOTTO C4 - - non in questa perizia

Appartamento p. 2 + 2 garage

LOTTO C5

Appartamento p. 2 + 1 garage

LOTTO C6

Appartamento p. 2/sot + 1 garage

LOTTO C7 -

Appartamento p. 3 + 1 garage

LOTTO D

LOTTI D1-D2-D3-D4-D5-D6-

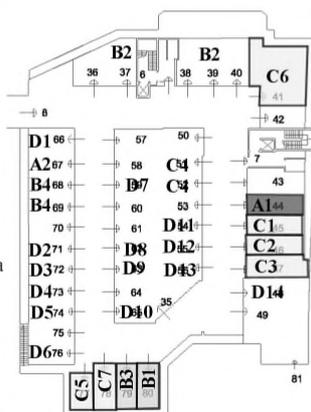
D7-D8-D9-D10-D11-

D12-D13-D14

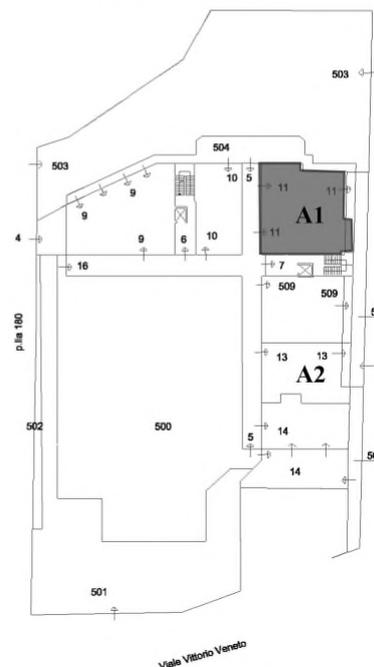
1 garage singolo

non in questa perizia

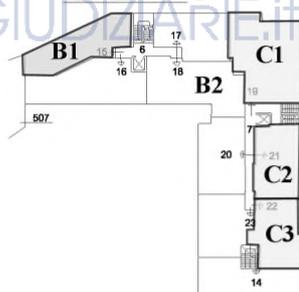
PIANO SEMINTERRATO



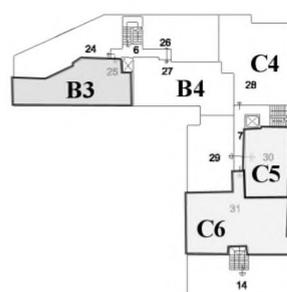
PIANO TERRENO



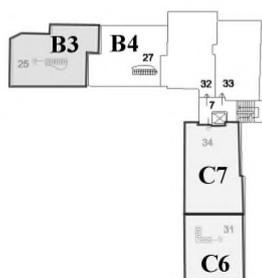
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



ASTE GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO



Greve in Chianti è un comune di circa 14.000 abitanti della città metropolitana di Firenze, situato sulla via Chiantigiana, che unisce Firenze con Siena passando attraverso il suggestivo

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

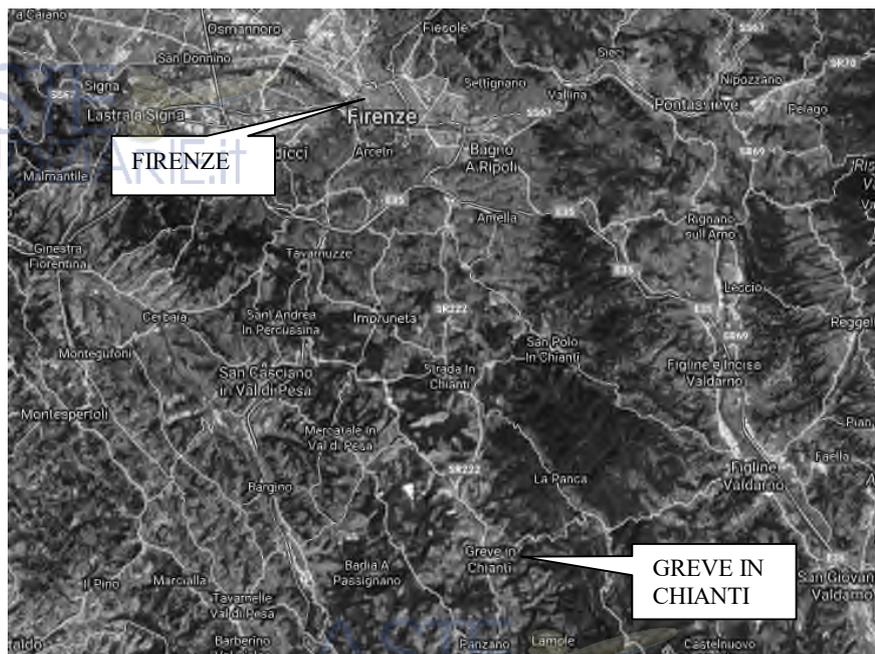
Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

panorama del Chianti, e appunto dal 1977 la cittadina di Greve ha aggiunto la denominazione "in Chianti" con l'ingresso nella sottozona del Chianti.

Il territorio del comune di Greve in Chianti si estende tra i Monti del Chianti e i colli fiorentini, presenta caratteri della media collina e nella sua parte più meridionale quelli tipici di un ambiente di montagna. Il dislivello altimetrico va da un minimo di 130 m s.l.m. nell'abitato del Ferrone fino ad un massimo di 892 m s.l.m. presso la vetta del Monte San Michele mentre il capoluogo è posto a 236 m. sul livello del mare.



Il fabbricato in oggetto è raggiungibile, proveniendo sia da Firenze che da Siena, percorrendo la Via Chiantigiana, e immettendosi nel centro cittadino del paese del quale il Viale Vittorio Veneto è una arteria di scorrimento principale.



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

VISTE GENERALI DEL FABBRICATO DALLA PIAZZA



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

VISTE GENERALI DEL FABBRICATO DALLA PIAZZA



VISTE GENERALI TERGALI DEL FABBRICATO

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

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

DESCRIZIONE GENERALE



Porzioni di fabbricato a destinazione d'uso residenziale nei piani in elevazione e destinazione d'uso commerciale al piano terreno, in edificio di recente costruzione, posto nel centro abitato di Greve in Chianti, all'interno del Viale Vittorio Veneto attestante alla nuova piazza, sviluppatasi su tre piani fuori terra oltre al sottotetto ed un piano interrato. Complessivamente sono presenti 5 negozi, 20 appartamenti e 45 box auto al piano interrato oltre a cantina.

Le porzioni oggetto della presente stima, come già evidenziato nelle pagine precedenti, consistono in 1 fondo commerciale al piano terreno con abbinato n. 1 locale garage, e n. 8 appartamenti con abbinati ciascuno n. 1 locale garage.

Il fabbricato, avente struttura portante orizzontale e verticale costituita da elementi in c.a., pareti in muratura intonacate e tinteggiate, non denota particolari carenze manutentive se non problemi di umidità ascendente al solo piano interrato e si presenta con tutte le rifiniture di rito che possono essere classificate 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 terrazzi esclusivi, gli infissi sono presenti nella loro totalità e gli impianti (elettrico, idrico, termico, telefonico, antenna tv, ecc..) risultano tutti presenti, anche se si evidenzia che dal sopralluogo effettuato in data 7 luglio 2017 non è stato possibile verificare assetto, conformazione ed efficienza degli stessi o la sussistenza di vizi occulti. Le rifiniture generali sono da considerarsi buone ma si segnala che in alcuni appartamenti vi sono segni di infiltrazioni, forse dovuti alla non presenza fisica ed alcuni vani sono carenti del parquet e del relativo battiscopa. Alla data dell'ultimo sopralluogo gli appartamenti ed i fondi commerciali oggetto della presente perizia risultavano accessibili e liberi da persone e cose mentre per i locali garage si segnala che alcuni sono carenti delle serrature ed alcuni sono occupati da materiali estranei alla proprietà. Per maggiori informazioni e per dettagli vedi le singole descrizioni nei singoli lotti.

Fanno parte di competenza pro quota le relative pertinenze condominiali del fabbricato quale porticato privato di uso pubblico, ingressi, vani scala, ascensori, disimpegni, coperture, impianti, muri perimetrali, strutture, rampa di accesso ai posti auto, locale contatori piano interrato, dove spettanti.



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

RIFERIMENTI URBANISTICI

L'intero complesso, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia, è stato costruito a seguito della Variante al Piano di Recupero presentato al Comune di Greve in Chianti in data 14/05/2003 prot. n. 10.287 ed approva dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 88 del 05/11/2003, che prevedeva la demolizione dei fabbricati preesistenti, tutti costruiti in data antecedente il 01/09/1967, a seguito dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Sindaco del Comune di Greve in Chianti, di cui sono stati richiesti copie a seguito di accesso agli atti delle relative pratiche edilizie presso i competenti uffici comunali.

- Denuncia Inizio Attività del 12/02/2004 prot. 3507
per quanto concerne le opere di urbanizzazione
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2004 prot. 4381
e successiva integrazione del 19/03/2004 protocollo 6942
- Denuncia Inizio Attività a variante del 04/11/2004 prot. 26535
- Variante in corso d'opera del 25/05/2005 prot. 12323
- Variante in corso d'opera a chiusura dei Lavori e
Comunicazione di Fine Lavori del 13/02/2007 prot. 3538
- Certificazione di Abitabilità e Agibilità del 22/03/2007 prot. 6839

Alla data dell'ultimo sopralluogo, 7 luglio 2017, sono state verificate le misure progettuali del fabbricato in oggetto paragonando la realtà delle singole unità con gli elaborati grafici di progetto dell'ultima variante in corso d'opera a chiusura dei lavori. Si può affermare che in linea di massima vi sia corrispondenza anche se in alcuni casi sono state riscontrate modeste differenze sulle misure progettuali (dove presenti) ma comunque rientranti nelle tolleranze previste ai sensi dell'art. 198 della Legge Regionale n. 65/2014 “ *non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo..... in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*”

Caso particolare invece per quanto riguarda gli appartamenti situati all'ultimo piano o aventi accessori diretti nelle zone sottotetto per le quali si rimanda direttamente alla perizia del lotto interessato.

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



PROVENIENZA

Gli appezzamenti di terreno con fabbricati in corso di costruzione su cui sorgeva un complesso immobiliare comprendenti tre fabbricati demoliti, insieme a maggiore consistenza, è pervenuto alla. codice fiscale con i seguenti passaggi :

per la particella 410 del foglio di mappa 115

1) a. codice fiscale per

Atto di Fusione ed Incorporazione della –

.

in, che modificava la denominazione, con atto Notaio Barnini

Claudio del 13 aprile 2006 rep. 258.909 fascic. 14.118 registrato a Firenze 3 il 14.04.2006

al n. 958 trascritto il 27.04.2006 al n. 11454 di registro particolare

2) a

. con atto Notaio Barnini Claudio del 23 ottobre 2002 rep. 209.534

fascic. 10.976 debitamente registrato e trascritto il 31.10.2002 al n. 25511 di registro particolare

per la particella 411 subalterno 533 del foglio di mappa 115

3) a codice fiscale

con atto ai rogiti del Notaio Cappelletti del 23/06/2009 repertorio 13207 raccolta 3431 registrato a Firenze 2 il 10/7/2009 al n. 7451 serie 1T e trascritto a Firenze il 15.07.2009 al n. 20.676 di registro particolare



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



Si precisa inoltre che :

- in data 23/06/2009 con atto traslativo a titolo gratuito ed a titolo oneroso, in esecuzione di obbligazioni nascenti da Convenzione Edilizia (Piano di Recupero del centro storico del Comune di Greve in Chianti), ai rogiti del Notaio Cappelletti repertorio 13207 raccolta 3431 registrato a Firenze 2 il 10/7/2009 al n. 7451 serie 1T la
. codice fiscale cedeva al Comune di Greve in Chianti
aree e viabilità pubblica all'interno del Piano di Recupero di cui sopra.

- Tutte le unità immobiliari della presente perizia in data 13/02/2007 sono state oggetto di contratto preliminare di compravendita fra la
. e che relativamente al contratto di cui
sopra esiste decreto di scioglimento del Giudice Delegato alla procedura di concordato preventivo della

Tale decreto veniva impugnato dalla. ma veniva respinto dal Tribunale di Firenze con sentenza depositata il 13/01/2014.



Per particolari vedi la documentazione allegata.

- La Blu Real Estate s.r.l. impugnava tale decreto in Cassazione in data 14/3/2014 il cui relativo giudizio è ancora pendente.
- Esiste comunque pec inviata dal curatore fallimentare alla in cui si dichiara lo scioglimento dal contratto preliminare di compravendita nel caso in cui la Cassazione accolga il ricorso di cui sopra.



Per particolari vedi dichiarazione del Curatore Fallimentare nella pagina successiva



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



Iscritto
ORDINE DOTTORI
COMMERCIALISTI
ED ESPERTI
CONTABILI
DI FIRENZE

STUDIO CACCIARELLI in EMPOLI dal 1947

STUDIO TORCINI REALI e CAMBI

DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI



Dichiarazione del curatore

Lo scrivente curatore dott. Alessandro Torcini,

rende noto quanto segue.

In data 13-2-2007 la Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a. stipulava con Blu Real Estate s.r.l. un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un complesso immobiliare posto in Greve in Chianti, via Vittorio Veneto.

Tale contratto era rimasto non compiutamente eseguito da entrambe le parti.

Con decreto del 22-10-2013, il Giudice Delegato alla procedura di concordato preventivo della Tognozzi autorizzava ex art. 169 bis l. fall. lo scioglimento del contratto preliminare suddetto.

Blu Real Estate impugnava detto decreto con reclamo al collegio ex art. 26 l. fall. del 18-11-2013, ed il Tribunale respingeva detto reclamo con decreto depositato in data 13-1-2014.

Blu Real Estate impugnava detto decreto con ricorso per Cassazione del 14-3-2014, e il relativo giudizio è ancora pendente (la procedura non si è costituita).

La Tognozzi è stata poi dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Firenze del 17-3-2014, oramai definitiva.

Intervenuto il fallimento, con autorizzazione del G.D. e del Comitato dei creditori, lo scrivente in data 4 agosto 2017 ha inviato PEC alla società Blu Real dichiarando di sciogliersi dal contratto preliminare di compravendita ai sensi dell'art. 72 l. fall. con la precisazione che la dichiarazione doveva intendersi efficace soltanto allorché il ricorso per Cassazione di cui in premessa venisse accolto e il decreto 22-10-2013 di cui in premessa venisse definitivamente revocato.

Firenze, 13 settembre 2017.

IL CURATORE

(Dott. Alessandro TORCINI)



VIA GIUSEPPE DEL PAPA, 125 - 50053 EMPOLI (FI) - TEL. 0571.72755 FAX 0571.77439 torcini@dottoricommercialisti.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

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 nette.

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 ad €• 2.900,00 /mq riferito alle superfici utili nette.

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

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

**METODO DI VALUTAZIONE**

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

| COEFF. | descrizione |
|--------|--|
| 1.00 | Locali abitativi piano primo, secondo e terzo |
| 1.10 | Locali commerciali piano terreno |
| 0.60 | Locali accessori praticabili al piano sottotetto |
| 0.30 | Locali accessori non praticabili al piano sottotetto |
| 0.50 | Locali garage |
| 0.25 | Resedi, Terrazze, Logge e Balconi |

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 |
|--------------------------|---|--------------|
| Negozi e Appartamenti | Superficie calpestabile, fruibilità, disposizione | 1,00 |
| | Zona urbanistica, appetibilità di mercato | 1,10 |
| | Stato di manutenzione dell'immobile | 0,98 |
| | Coefficiente da utilizzare | 1,078 |

| | Descrizione coefficiente | Coefficiente |
|--------|---|--------------|
| Garage | Superficie calpestabile, fruibilità, disposizione | 1,00 |
| | Zona urbanistica, appetibilità di mercato | 1,00 |
| | Utilizzo e fruibilità | 0,95 |
| | Coefficiente da utilizzare | 0,950 |



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le porzioni oggetto della presente stima sono :

LOTTO A1

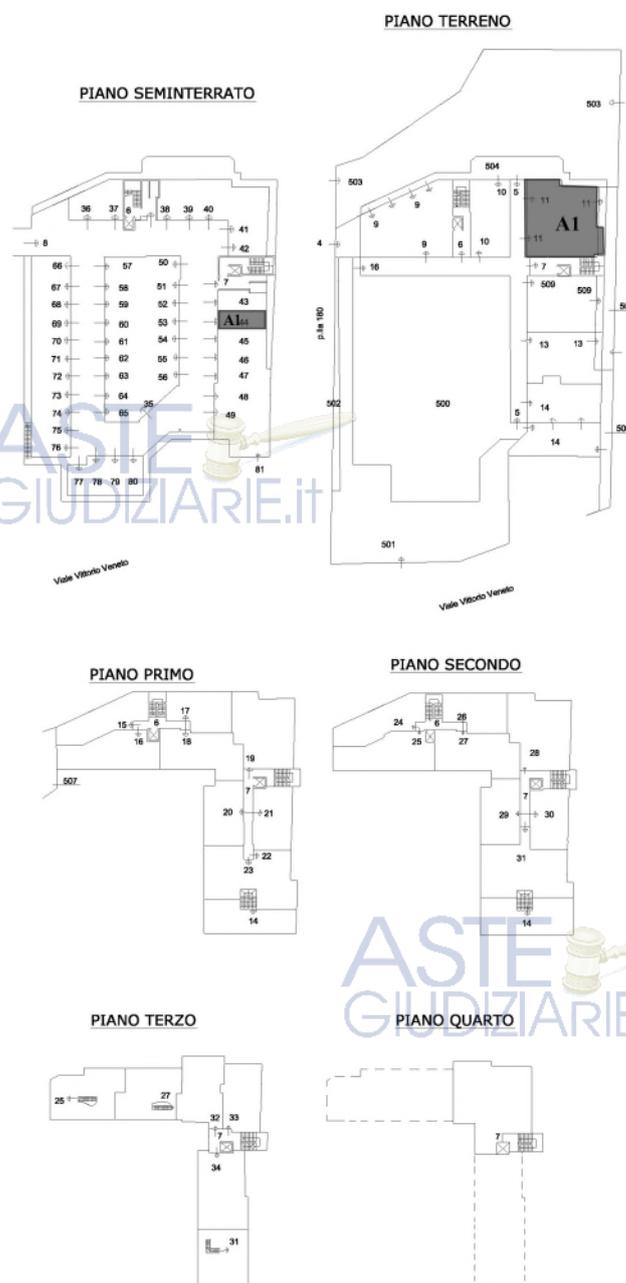
NEGOZIO piano T + GARAGE piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI MACRO LOTTI DELLA PERIZIA

LOTTO A

LOTTO A1 -
Fondo commerciale + 1 garage



ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

IDENTIFICATIVI DI RIFERIMENTO

| PROGETTO EDILIZIO | | CATASTALE | |
|-------------------|----------|----------------|---------------|
| NEGOZIO C | GARAGE 9 | NEGOZIO SUB 11 | GARAGE SUB 44 |

DESCRIZIONE

- Locale ad uso commerciale, ubicato in Viale Vittorio Veneto civico 102 / 104, al solo piano terreno, composto da unico locale di forma rettangolare irregolare oltre a locale bagno e locale ripostiglio. Fa parte dell'unità piccola pertinenza scoperta situata sul tergo e alla quale si accede dall'interno dell'unità stessa.

Al locale in oggetto si accede dalla Piazza pubblica attestante al Viale Vittorio Veneto attraverso spazi aperti e porticati ad uso pubblico.

L'unità è individuabile come quella in angolo fra i due palazzi che formano una L per chi guarda i due palazzi dalla piazza con le spalle al Viale Vittorio Veneto..

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il secondo sulla sinistra per chi, arrivando dalla rampa condominiale, va dritto e poi si immette nel secondo corridoio di destra e comincia a contare i garage.

Al locale garage si accede attraverso stradello che attesta al Viale Vittorio Veneto e passa sul tergo della biblioteca mediante rampa di accesso al piano interrato e androni di manovra coperti. Si precisa che catastalmente la Via suddetta è classificata come Viale Vittorio Veneto snc in visura mentre è classificata come Piazza delle Cantine 31 nell'elaborato planimetrico

NOTE RELATIVE AL SOPRALLUOGO DEL 07/07/2017

Nel locale commerciale in oggetto vi sono alcuni pannelli e scatole che contengono le chiavi delle unità immobiliari ancora in conto alla ditta fallita

CONSISTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

| | | | | |
|---------------|------------------|------------------|-----|--------|
| Negozio | Piano terreno | S.U. da progetto | mq. | 127,36 |
| | Resede esclusivo | | mq. | 7,40 |
| Locale garage | Piano interrato | S.U. da progetto | mq. | 20,84 |

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Greve in Chianti (Firenze)

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta

e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

Negozio Fg 115 particella 410 sub 11 Viale Vittorio Veneto snc, piano T,
Cat. C/1 cl. 5 mq. 127 Sup. Catastale mq. 135 rendita €2.184,15

Garage Fg 115 particella 410 sub 44 Viale Vittorio Veneto snc, piano S1
Cat. C/6 cl. 6 mq 22 Sup. Catastale mq. 25 rendita €. 81,81

La rampa che collega la strada pubblica al corridoio di manovra dei garage (vedi sotto, bene comune non censibile sub 8) è individuata da

Foglio 115 particella 411 sub 533 Area Urbana di mq. 67 Viale Vittorio Veneto snc

Le zone a comune sono così rappresentate : Beni comuni non censibili

Portico privato di uso pubblico Fg. 115 particella 410 sub 5

Corridoio e androne di manovra garage Fg. 115 particella 410 sub 8

Locale contatori garage Fg. 115 particella 410 sub 35

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.

CLASSE ENERGETICA

Su espressa richiesta della Curatela Fallimentare non si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Questo dovrà essere redatto entro la data della stipula notarile a cura dell'aggiudicatario. La procedura rimane a disposizione per fornire nominativi di tecnici abilitati alla redazione del documento.

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

QUOTE MILLESIMALI

Il fondo commerciale in oggetto risulta avere quota di 77,26 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio. Il locale garage in oggetto risulta avere quota di 2,04 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio e quota di 25,340 / 1000,010 sulla rampa di discesa individuata dall'area urbana Fg. 115 particella 411 sub. 533.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VISURE IPOTECARIE

Le unità immobiliari del presente lotto di perizia (negozi e garage) Comune di Greve in Chianti Foglio 115 particella 410 subalterni 11 e 44 sono gravati da

IPOTECA iscritta a Firenze il 12/01/2006 al n. 328 di registro particolare

Contro la società

Impresa

con sede in Firenze

per complessivi

Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000 di capitale

gravante sul complesso immobiliare sito in Greve in Chianti successivamente oggetto di demolizione e sulla cui area di sedime è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto

in favore della

BANCA INTESA S.P.A.

Con domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n. 10

come da atto di mutuo del Notaio Barnini Claudio di Firenze

del 27/12/2005 repertorio 255.456 / 13.940

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 2.737 di registro particolare relativo a riduzione di somma da Euro 6.000.000,00 di capitale a Euro 3.300.000,00 e da Euro 9.000.000,00 di Ipoteca a Euro 4.950.000,00
- Annotamento n. 2.739 di registro particolare del 20/7/2012 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

per il sub 11 della particella 410 Capitale Euro 140.000,00 ipoteca Euro 210.000,00.

per il sub 44 della particella 410 Capitale Euro 10.000,00 ipoteca Euro 15.000,00.

Per particolari vedi la documentazione ipotecaria allegataASTE
GIUDIZIARIE.it**VALUTAZIONE**

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

| Destinazione | Sup da Progetto mq. | Coeff. | Sup. Commerciale mq. |
|--------------|---------------------|--------|----------------------|
| Commerciale | 127,36 | 1.10 | 140,10 |
| Resede | 7,40 | 0.25 | 1,85 |
| Garage | 20,84 | 0.50 | 10,42 |

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 |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Negozi | 141,95 | 2.900,00 | 1.078 | €. 443.764,09 |
| Garage | 10,42 | 2.900,00 | 0.950 | €. 28.707,10 |
| | Sommano | | | €. 472.471,19 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | | | €. 470.000,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società
. può essere quantificato quindi in
maniera arrotondata nella cifra di €. 470.000,00



DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO A1

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 15% ottenendo così i seguenti valori.

| | | |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO | €. | 470.000,00 |
| RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15% | €. | 70.500,00 |
| | | ----- |
| | €. | 399.500,00 |



Il valore finale a base d'asta del lotto A1 può essere espresso arrotondato in

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

€. 400.000,00

(Euro Quattrocento mila / 00)

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

LOTTO B1

APPARTAMENTO piano 1 + GARAGE piano S1

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

DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI MACRO LOTTI DELLA PERIZIA

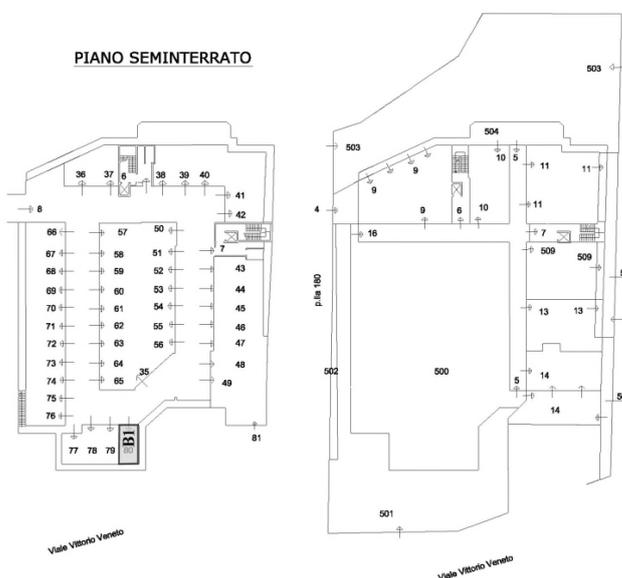
PIANO TERRENO

PIANO SEMINTERRATO

LOTTO B

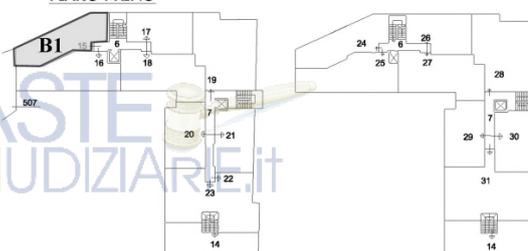
LOTTO B1 -

Appartamento p. 1 + 1 garage



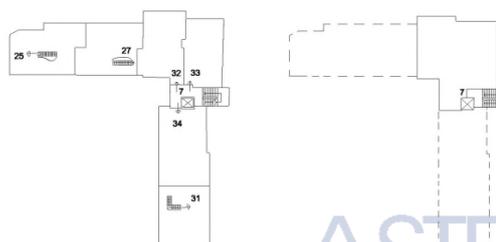
PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



PIANO TERZO

PIANO QUARTO



IDENTIFICATIVI DI RIFERIMENTO

| PROGETTO EDILIZIO | | CATASTALE | |
|-------------------|-----------|---------------------|---------------|
| APPARTAMENTO 1 | GARAGE 42 | APPARTAMENTO SUB 15 | GARAGE SUB 80 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

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

- Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato in Viale Vittorio Veneto civico 112, al solo piano primo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina, n. 2 camere, servizio igienico, ripostiglio oltre a terrazza prospiciente il tergo.

Al locale in oggetto si accede dalla Piazza pubblica attestante al Viale Vittorio Veneto attraverso spazi aperti e porticati ad uso pubblico per poi entrare nel vano scala condominiale con ascensore, al civico 112.

L'unità è individuabile come quella posta al piano primo a sinistra e sul tergo, per chi guarda i due palazzi dalla piazza con le spalle al Viale Vittorio Veneto.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il quarto ed ultimo sulla destra per chi, arrivando dalla rampa condominiale si immette nel primo corridoio a destra, lo percorre tutto, svolta a sinistra e comincia a contare i garage.

Al locale garage si accede attraverso stradello che attesta al Viale Vittorio Veneto e passa sul tergo della biblioteca mediante rampa di accesso al piano interrato e androni di manovra coperti. Si precisa che catastalmente la Via suddetta è classificata come Viale Vittorio Veneto snc in visura mentre è classificata come Piazza delle Cantine 31 nell'elaborato planimetrico

NOTE RELATIVE AL SOPRALLUOGO DEL 07/07/2017

Si segnala che nella camerina il parquet manca totalmente mentre nella camera risulta da rifinire in una piccola porzione.

CONSISTENZA

| | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|-----|-------|
| Appartamento | Piano primo | S.U. da progetto | mq. | 63,13 |
| | Balcone | | mq. | 10,18 |
| Locale garage | Piano interrato | S.U. da progetto | mq. | 18,66 |

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Greve in Chianti (Firenze)

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta “
” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

Appartamento Fg 115 particella 410 sub 15 Viale Vittorio Veneto snc, piano 1,
Cat. A/2 cl. 5 vani 4 Sup. Catastale mq. 76 rendita €. 506,13

Garage Fg 115 particella 410 sub 80 Viale Vittorio Veneto snc, piano S1
Cat. C/6 cl. 6 mq 19 Sup. Catastale mq. 21 rendita €. 70,65

La rampa che collega la strada pubblica al corridoio di manovra dei garage (vedi sotto,
bene comune non censibile sub 8) è individuata da

Foglio 115 particella 411 sub 533 Area Urbana di mq. 67 Viale Vittorio Veneto snc

Le zone a comune sono così rappresentate : Beni comuni non censibili

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Portico privato di uso pubblico | Fg. 115 particella 410 sub 5 |
| Scale ed ascensore | Fg. 115 particella 410 sub 6 |
| Corridoio e androne di manovra garage | Fg. 115 particella 410 sub 8 |
| Locale contatori garage | Fg. 115 particella 410 sub 35 |

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.

CLASSE ENERGETICA

Su espressa richiesta della Curatela Fallimentare non si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Questo dovrà essere redatto entro la data della stipula notarile a cura dell'aggiudicatario. La procedura rimane a disposizione per fornire nominativi di tecnici abilitati alla redazione del documento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUOTE MILLESIMALI

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

L'appartamento in oggetto risulta avere quota di 21,290 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio. Il locale garage in oggetto risulta avere quota di 1,770 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio e quota di 22,030 / 1000,010 sulla rampa di discesa individuata dall'area urbana Fg. 115 particella 411 sub. 533.

VISURE IPOTECARIE

Le unità immobiliari del presente lotto di perizia (appartamento e garage) Comune di Greve in Chianti Foglio 115 particella 410 subalterni 15 e 80 sono gravati da IPOTECA iscritta a Firenze il 12/01/2006 al n. 328 di registro particolare

Contro la società

Impresa

con sede in per complessivi

Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000 di capitale

gravante sul complesso immobiliare sito in Greve in Chianti successivamente oggetto di demolizione e sulla cui area di sedime è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto

in favore della BANCA INTESA S.P.A.

Con domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n. 10

come da atto di mutuo del Notaio Barnini Claudio di Firenze

del 27/12/2005 repertorio 255.456 / 13.940

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 2.737 di registro particolare relativo a riduzione di somma da Euro 6.000.000,00 di capitale a Euro 3.300.000,00 e da Euro 9.000.000,00 di Ipoteca a Euro 4.950.000,00
- Annotamento n. 2.739 di registro particolare del 20/7/2012 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :
 - per il sub 15 della particella 410 Capitale Euro 90.000,00 ipoteca Euro 135.000,00.
 - per il sub 80 della particella 410 Capitale Euro 10.000,00 ipoteca Euro 15.000,00.

Per particolari vedi la documentazione ipotecaria allegata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it**VALUTAZIONE**

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

| Destinazione | Sup da Progetto mq. | Coeff. | Sup. Commerciale mq. |
|------------------|---------------------|--------|----------------------|
| Locali abitativi | 63,13 | 1.00 | 63,13 |
| Balcone | 10,18 | 0.25 | 2,54 |
| Garage | 18,66 | 0.50 | 9,33 |

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 |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Residenziale | 65,67 | 2.900,00 | 1.078 | €. 205.297,55 |
| Garage | 9,33 | 2.900,00 | 0.950 | €. 25.704,15 |
| Sommano | | | | €. 231.001,70 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | | | €. 230.000,00 |

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

maniera arrotondata nella cifra di

€. 230.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO B1

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 15% ottenendo così i seguenti valori.

| | | |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO | €. | 230.000,00 |
| RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15% | €. | 34.500,00 |
| RIDUZIONE PER SITUAZIONE PARQUET | €. | 5.500,00 |
| | | ----- |
| | €. | 190.000,00 |

Il valore finale a base d'asta del lotto B1 può essere espresso arrotondato in

€. 190.000,00

(Euro Centonovanta mila / 00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

LOTTO B3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO piano 2/SOTT + GARAGE piano S1

DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI MACRO LOTTI DELLA PERIZIA

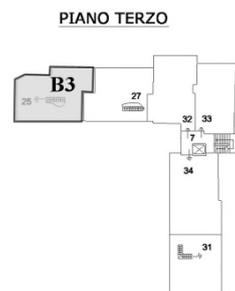
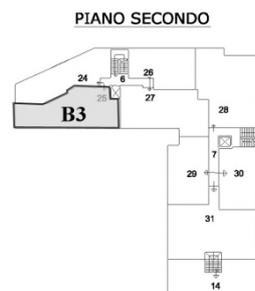
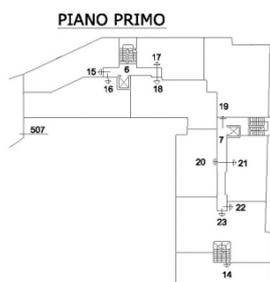
ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO B

LOTTO B3 -
Appartamento p. 2/sot + 1 garage



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICATIVI DI RIFERIMENTO

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

PROGETTO EDILIZIO

APPARTAMENTO 13 GARAGE 41

CATASTALE

APPARTAMENTO SUB 25 GARAGE SUB 79

DESCRIZIONE

- Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato in Viale Vittorio Veneto civico 112, al piano secondo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina, n. 2 camere, bagno, ripostiglio, balcone prospiciente la pubblica piazza e loggia alla quale si accede dalla camera, oltre a scala interna di collegamento con il piano sottotetto, quest'ultimo composto da locali pertinenziali dell'appartamento sottostante e terrazza sempre prospiciente la pubblica piazza ed il lato.

Al locale in oggetto si accede dalla piazza pubblica attestante al Viale Vittorio Veneto attraverso spazi aperti e porticati ad uso pubblico per poi entrare nel vano scala condominiale con ascensore, al civico 112.

L'unità è individuabile come quella posta al piano secondo a sinistra e sul davanti, per chi guarda i due palazzi dalla piazza con le spalle al Viale Vittorio Veneto.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il terzo sulla destra per chi, arrivando dalla rampa condominiale si immette nel primo corridoio a destra, lo percorre tutto, svolta a sinistra e comincia a contare i garage.

Al locale garage si accede attraverso stradello che attesta al Viale Vittorio Veneto e passa sul tergo della biblioteca mediante rampa di accesso al piano interrato e androni di manovra coperti. Si precisa che catastalmente la Via suddetta è classificata come Viale Vittorio Veneto snc in visura mentre è classificata come Piazza delle Cantine 31 nell'elaborato planimetrico

NOTE RELATIVE AL SOPRALLUOGO DEL 07/07/2017

Si segnala che nella zona soggiorno-cucina, nella camerina e sul balcone sono presenti alcune macchie di umidità dovute ad infiltrazioni molto probabilmente provenienti dalla gronda e nella camera manca il parquet. Inoltre, in un locale pertinenziale del piano sottotetto si segnala che risulta saltato una porzione del parquet.

Da un punto di vista di riscontro urbanistico fra lo stato di fatto e gli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio si segnala che nella zona sottotetto vi sono incongruenze consistenti nella mancata realizzazione, in maniera continua, della parete prevista progettualmente che

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

delimita la zona accessibile dal vero sottotetto e vi sono alcuni pilastri ed una parantina non segnalati negli elaborati. Inoltre sempre al piano sottotetto si segnala che è stata realizzata, all'interno del ripostiglio, la predisposizione per un eventuale servizio igienico, non segnalato negli elaborati.

Per quanto sopra esposto, ai fini della regolarità urbanistica dell'unità immobiliare sarà necessaria o la presentazione di "Accertamento di conformità in sanatoria", se fattibile, o, in alternativa, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, da parte dell'aggiudicatario.

Si indica forfettariamente in circa € 10.000,00 l'ammontare di oneri, sanzioni e spese tecniche o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto, per l'unità immobiliare, che sarà sottratto dal valore finale di stima.

CONSISTENZA

| | | | | |
|---------------|------------------------|------------------|-----|-------|
| Appartamento | Piano secondo | S.U. da progetto | mq. | 58,56 |
| | Balcone e Loggia | | mq | 17,82 |
| | Piano sottotetto | | | |
| | Locali praticabili | | mq | 44,51 |
| | Locali non praticabili | | mq | 32,40 |
| | Terrazza | | mq | 34,37 |
| Locale garage | Piano interrato | S.U. da progetto | mq. | 17,80 |

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Greve in Chianti (Firenze)

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta “

.” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

Appartamento Fg 115 particella 410 sub 25 Viale Vittorio Veneto snc, piano 2-3,
Cat. A/2 cl. 4 vani 6,5 Sup. Catastale mq. 107 rendita € 704,96

Garage Fg 115 particella 410 sub 79 Viale Vittorio Veneto snc, piano S1
Cat. C/6 cl. 6 mq 17 Sup. Catastale mq. 19 rendita € 63,21

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



La rampa che collega la strada pubblica al corridoio di manovra dei garage (vedi sotto, bene comune non censibile sub 8) è individuata da

Foglio 115 particella 411 sub 533 Area Urbana di mq. 67 Viale Vittorio Veneto snc

Le zone a comune sono così rappresentate : Beni comuni non censibili

Portico privato di uso pubblico Fg. 115 particella 410 sub 5

Scale ed ascensore Fg. 115 particella 410 sub 6

Corridoio e androne di manovra garage Fg. 115 particella 410 sub 8

Locale contatori garage Fg. 115 particella 410 sub 35

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.

CLASSE ENERGETICA

Su espressa richiesta della Curatela Fallimentare non si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Questo dovrà essere redatto entro la data della stipula notarile a cura dell'aggiudicatario. La procedura rimane a disposizione per fornire nominativi di tecnici abilitati alla redazione del documento.

QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere quota di 43,190 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio. Il locale garage in oggetto risultano avere quota di 1,560 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio e quota di 19,400 / 1000,010 sulla rampa di discesa individuata dall'area urbana Fg. 115 particella 411 sub. 533.



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



VISURE IPOTECARIE



Le unità immobiliari del presente lotto di perizia (appartamento e garage)

Comune di Greve in Chianti Foglio 115 particella 410 subalterni 25 e 79

sono gravati da IPOTECA iscritta a Firenze il 12/01/2006 al n. 328 di registro particolare

Contro la società

Impresa Spa

con sede in per complessivi

Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000 di capitale

gravante sul complesso immobiliare sito in Greve in Chianti successivamente oggetto di

demolizione e sulla cui area di sedime è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto

in favore della BANCA INTESA S.P.A.



Con domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n. 10

come da atto di mutuo del Notaio Barnini Claudio di Firenze

del 27/12/2005 repertorio 255.456 / 13.940

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 2.737 di registro particolare relativo a riduzione di somma da Euro 6.000.000,00 di capitale a Euro 3.300.000,00 e da Euro 9.000.000,00 di Ipoteca a Euro 4.950.000,00

- Annotamento n. 2.739 di registro particolare del 20/7/2012 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :

per il sub 25 della particella 410 Capitale Euro 180.000,00 ipoteca Euro 270.000,00.

per il sub 79 della particella 410 Capitale Euro 10.000,00 ipoteca Euro 15.000,00.



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**VALUTAZIONE**

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

| Destinazione | Sup da Progetto mq. | Coeff. | Sup. Commerciale mq. |
|----------------------------|---------------------|--------|----------------------|
| Locali abitativi | 58,56 | 1.00 | 58,56 |
| Balcone e Loggia | 17,82 | 0.25 | 4,46 |
| Sottotetto praticabile | 44,51 | 0.60 | 26,71 |
| Sottotetto non praticabile | 32,40 | 0.30 | 9,72 |
| Terrazza | 34,37 | 0.25 | 8,59 |
| Garage | 17,80 | 0.50 | 8,90 |

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 |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Residenziale | 108,04 | 2.900,00 | 1.078 | €. 337.754,65 |
| Garage | 8,90 | 2.900,00 | 0.950 | €. 24.519,50 |
| | Sommano | | | €. 362.274,15 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | | | €. 360.000,00 |



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società
. può essere quantificato quindi in
maniera arrotondata nella cifra di €. 360.000,00



DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO B3

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 15% ottenendo così i seguenti valori.

| | | |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO | €. | 360.000,00 |
| RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15% | €. | 54.000,00 |
| RIPRISTINO LUOGHI O SANATORIA P. SOTT. | €. | 10.000,00 |
| RIDUZIONE PER SITUAZIONE PARQUET | €. | 1.500,00 |
| | | ----- |
| | €. | 294.500,00 |



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

Il valore finale a base d'asta del lotto B3 può essere espresso arrotondato in

€. 295.000,00

(Euro Duecentonovantacinque mila / 00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

LOTTO C1

APPARTAMENTO piano 1 + GARAGE piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

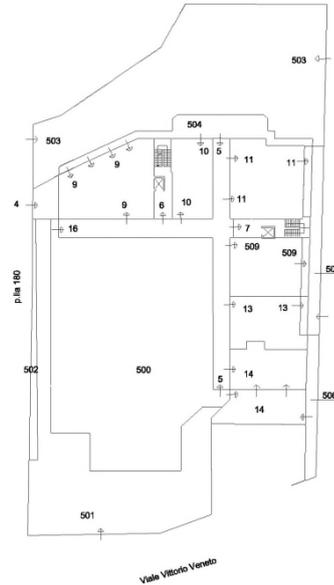
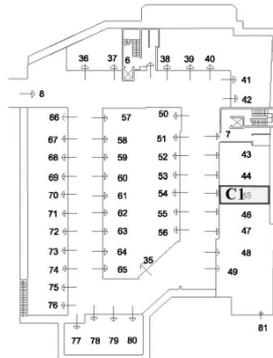
cipollini.tofani@tiscali.it

DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI MACRO LOTTI DELLA PERIZIA

PIANO TERRENO

PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

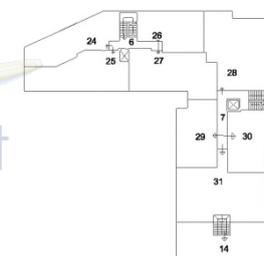
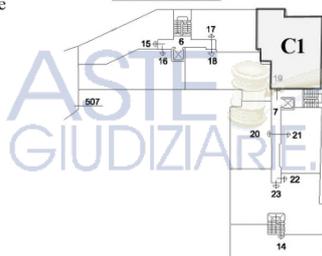


LOTTO C

LOTTO C1 -
Appartameto p. 1 + 1 garage

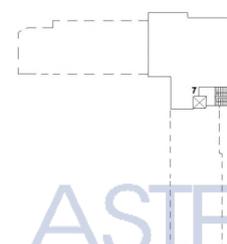
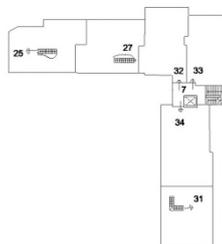
PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



PIANO TERZO

PIANO QUARTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICATIVI DI RIFERIMENTO

PROGETTO EDILIZIO

CATASTALE

APPARTAMENTO 5 GARAGE 10

APPARTAMENTO SUB 19 GARAGE SUB 45

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

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

- Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato in Viale Vittorio Veneto civico 100, al solo piano primo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni e ripostiglio oltre a n. 2 balconi prospicienti sul tergo e sul lato del condominio.

Al locale in oggetto si accede dalla Piazza pubblica attestante al Viale Vittorio Veneto attraverso spazi aperti e porticati ad uso pubblico per poi entrare nel vano scala condominiale con ascensore, al civico 100.

L'unità è individuabile come quella posta al piano primo nell'angolo ad L sul tergo per chi guarda i due palazzi che formano appunto una L, dalla piazza con le spalle al Viale Vittorio Veneto.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il terzo sulla sinistra per chi, arrivando dalla rampa condominiale, continua dritto e si immette nel secondo corridoio di destra e comincia a contare i garage.

Al locale garage si accede attraverso stradello che attesta al Viale Vittorio Veneto e passa sul tergo della biblioteca mediante rampa di accesso al piano interrato e androni di manovra coperti. Si precisa che catastalmente la Via suddetta è classificata come Viale Vittorio Veneto snc in visura mentre è classificata come Piazza delle Cantine 31 nell'elaborato planimetrico

NOTE RELATIVE AL SOPRALLUOGO DEL 07/07/2017

Nessun problema particolare da segnalare

CONSISTENZA

| | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|-----|-------|
| Appartamento | Piano primo | S.U. da progetto | mq. | 99,71 |
| | Balconi | | mq | 17,30 |
| Locale garage | Piano interrato | S.U. da progetto | mq. | 19,50 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Greve in Chianti (Firenze)

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



Le unità risultano esattamente intestate alla ditta “
e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

| | | |
|--------------|--|------------------|
| Appartamento | Fg 115 particella 410 sub 19 Viale Vittorio Veneto snc, piano 1, Cat. A/2 cl. 5 vani 5.5 Sup. Catastale mq. 117 | rendita €.695,93 |
| Garage | Fg 115 particella 410 sub 45 Viale Vittorio Veneto snc, piano S1 Cat. C/6 cl. 6 mq 20 Sup. Catastale mq. 22 | rendita €. 74,37 |

La rampa che collega la strada pubblica al corridoio di manovra dei garage (vedi sotto,
bene comune non censibile sub 8) è individuata da

Foglio 115 particella 411 sub 533 Area Urbana di mq. 67 Viale Vittorio Veneto snc

Le zone a comune sono così rappresentate : Beni comuni non censibili

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Portico privato di uso pubblico | Fg. 115 particella 410 sub 5 |
| Scale ed ascensore | Fg. 115 particella 410 sub 7 |
| Corridoio e androne di manovra garage | Fg. 115 particella 410 sub 8 |
| Locale contatori garage | Fg. 115 particella 410 sub 35 |

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.

CLASSE ENERGETICA

Su espressa richiesta della Curatela Fallimentare non si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Questo dovrà essere redatto entro la data della stipula notarile a cura dell'aggiudicatario. La procedura rimane a disposizione per fornire nominativi di tecnici abilitati alla redazione del documento.



QUOTE MILLESIMALI

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

L'appartamento in oggetto risulta avere quota di 33,010 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio. Il locale garage in oggetto risulta avere quota di 1,780 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio e quota di 22,200 / 1000,010 sulla rampa di discesa individuata dall'area urbana Fg. 115 particella 411 sub. 533.

VISURE IPOTECARIE

Le unità immobiliari del presente lotto di perizia (appartamento e garage) Comune di Greve in Chianti Foglio 115 particella 410 subalterni 19 e 45

sono gravati da IPOTECA iscritta a Firenze il 12/01/2006 al n. 328 di registro particolare

Contro la società

con sede in per complessivi

Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000 di capitale

gravante sul complesso immobiliare sito in Greve in Chianti successivamente oggetto di demolizione e sulla cui area di sedime è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto

in favore della BANCA INTESA S.P.A.

Con domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n. 10

come da atto di mutuo del Notaio Barnini Claudio di Firenze

del 27/12/2005 repertorio 255.456 / 13.940

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 2.737 di registro particolare relativo a riduzione di somma da Euro 6.000.000,00 di capitale a Euro 3.300.000,00 e da Euro 9.000.000,00 di Ipoteca a Euro 4.950.000,00
- Annotamento n. 2.739 di registro particolare del 20/7/2012 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :
 - per il sub 19 della particella 410 Capitale Euro 140.000,00 ipoteca Euro 210.000,00.
 - per il sub 45 della particella 410 Capitale Euro 10.000,00 ipoteca Euro 15.000,00.

Per particolari vedi la documentazione ipotecaria allegata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it**VALUTAZIONE**

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

| Destinazione | Sup da Progetto mq. | Coeff. | Sup. Commerciale mq. |
|------------------|---------------------|--------|----------------------|
| Locali abitativi | 99,71 | 1.00 | 99,71 |
| Balconi | 17,30 | 0.25 | 4,32 |
| Garage | 19,50 | 0.50 | 9,75 |

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 |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Residenziale | 104,03 | 2.900,00 | 1.078 | €. 325.218,59 |
| Garage | 9,75 | 2.900,00 | 0.950 | €. 26.861,25 |
| | | Sommano | | €. 352.079,84 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | | | €. 350.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società

può essere quantificato quindi in
maniera arrotondata nella cifra di €. 350.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO C1

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 15% ottenendo così i seguenti valori.

| | | |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO | €. | 350.000,00 |
| RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15% | €. | 52.500,00 |
| ----- | | |
| | €. | 297.500,00 |

Il valore finale a base d'asta del lotto C1 può essere espresso arrotondato in

€. 300.000,00

(Euro Trecento mila / 00)



LOTTO C2

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

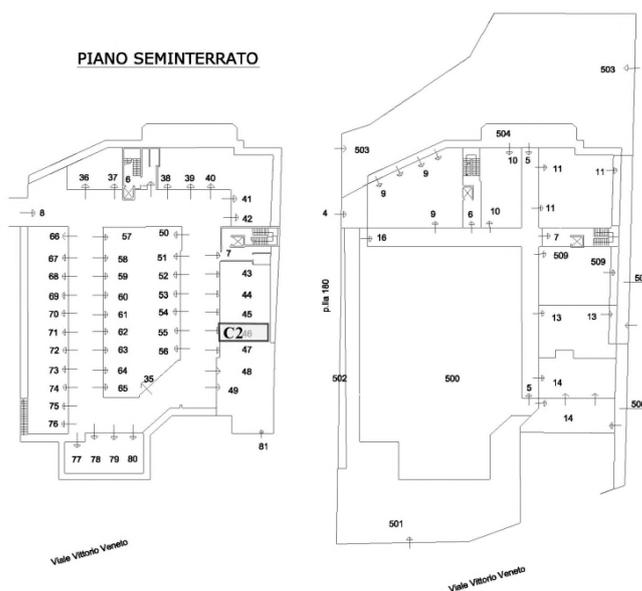
cipollini.tofani@tiscali.it

APPARTAMENTO piano 1 + GARAGE piano S1

**DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE
DEI MACRO LOTTI DELLA PERIZIA**

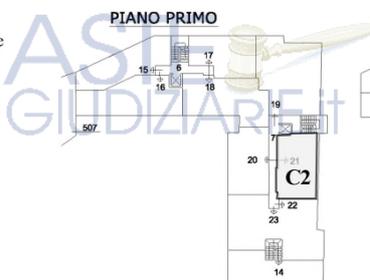
ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRENO

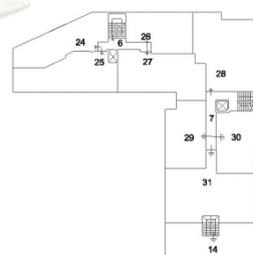


LOTTO C

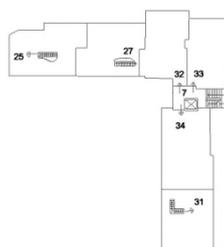
LOTTO C2 -
Appartameto p. 1 + 1 garage



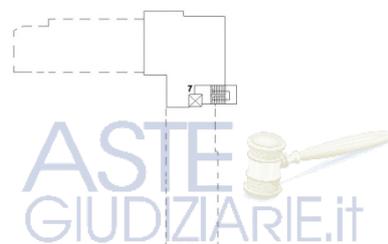
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



IDENTIFICATIVI DI RIFERIMENTO

| PROGETTO EDILIZIO | | CATATALE | |
|-------------------|-----------|---------------------|---------------|
| APPARTAMENTO 7 | GARAGE 11 | APPARTAMENTO SUB 21 | GARAGE SUB 46 |

DESCRIZIONE

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

- Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato in Viale Vittorio Veneto civico 100, al solo piano primo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina, n. 2 camere, bagno e ripostiglio oltre a balcone prospiciente sul lato tergale destro del condominio.

Al locale in oggetto si accede dalla Piazza pubblica attestante al Viale Vittorio Veneto attraverso spazi aperti e porticati ad uso pubblico per poi entrare nel vano scala condominiale con ascensore, al civico 100.

L'unità è individuabile come quella posta al piano primo, sul lato destro, sul tergo e al centro, per chi guarda i due palazzi che formano una L, dalla piazza con le spalle al Viale Vittorio Veneto.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il quarto sulla sinistra per chi, arrivando dalla rampa condominiale, continua dritto e si immette nel secondo corridoio di destra e comincia a contare i garage.

Al locale garage si accede attraverso stradello che attesta al Viale Vittorio Veneto e passa sul tergo della biblioteca mediante rampa di accesso al piano interrato e androni di manovra coperti. Si precisa che catastalmente la Via suddetta è classificata come Viale Vittorio Veneto snc in visura mentre è classificata come Piazza delle Cantine 31 nell'elaborato planimetrico

NOTE RELATIVE AL SOPRALLUOGO DEL 07/07/2017

Si segnala che nel garage individuato dal numero di progetto 11 o sub 46 non è stato possibile entrare in quanto non sono state reperibili le chiavi. Inoltre nell'appartamento nelle camere il parquet risulta allo stato grezzo e manca il battiscopa.

CONSISTENZA

| | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|-----|-------|
| Appartamento | Piano primo | S.U. da progetto | mq. | 55,99 |
| | Balconi | | mq | 10,73 |
| Locale garage | Piano interrato | S.U. da progetto | mq. | 19,50 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE
Comune di Greve in Chianti (Firenze)

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta

e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

Appartamento Fg 115 particella 410 sub 21 Viale Vittorio Veneto snc, piano 1,
Cat. A/2 cl. 4 vani 4 Sup. Catastale mq. 66 rendita €.433,82

Garage Fg 115 particella 410 sub 46 Viale Vittorio Veneto snc, piano S1
Cat. C/6 cl. 6 mq 22 Sup. Catastale mq. 25 rendita €. 81,81

La rampa che collega la strada pubblica al corridoio di manovra dei garage (vedi sotto, bene comune non censibile sub 8) è individuata da

Foglio 115 particella 411 sub 533 Area Urbana di mq. 67 Viale Vittorio Veneto snc

Le zone a comune sono così rappresentate : Beni comuni non censibili

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Portico privato di uso pubblico | Fg. 115 particella 410 sub 5 |
| Scale ed ascensore | Fg. 115 particella 410 sub 7 |
| Corridoio e androne di manovra garage | Fg. 115 particella 410 sub 8 |
| Locale contatori garage | Fg. 115 particella 410 sub 35 |

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.

CLASSE ENERGETICA

Su espressa richiesta della Curatela Fallimentare non si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Questo dovrà essere redatto entro la data della stipula notarile a cura dell'aggiudicatario. La procedura rimane a disposizione per fornire nominativi di tecnici abilitati alla redazione del documento.

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere quota di 18,900 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio. Il locale garage in oggetto risulta avere quota di 1,960 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio e quota di 24,430 / 1000,010 sulla rampa di discesa individuata dall'area urbana Fg. 115 particella 411 sub. 533.

VISURE IPOTECARIE

Le unità immobiliari del presente lotto di perizia (appartamento e garage) Comune di Greve in Chianti Foglio 115 particella 410 subalterni 21 e 46

sono gravati da IPOTECA iscritta a Firenze il 12/01/2006 al n. 328 di registro particolare

Contro la società

con sede in per complessivi

Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000 di capitale

gravante sul complesso immobiliare sito in Greve in Chianti successivamente oggetto di demolizione e sulla cui area di sedime è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto

in favore della BANCA INTESA S.P.A.

Con domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n. 10

come da atto di mutuo del Notaio Barnini Claudio di Firenze

del 27/12/2005 repertorio 255.456 / 13.940

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 2.737 di registro particolare relativo a riduzione di somma da Euro 6.000.000,00 di capitale a Euro 3.300.000,00 e da Euro 9.000.000,00 di Ipoteca a Euro 4.950.000,00
- Annotamento n. 2.739 di registro particolare del 20/7/2012 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :
 - per il sub 21 della particella 410 Capitale Euro 80.000,00 ipoteca Euro 120.000,00.
 - per il sub 46 della particella 410 Capitale Euro 20.000,00 ipoteca Euro 30.000,00.

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**VALUTAZIONE**

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

| Destinazione | Sup da Progetto mq. | Coeff. | Sup. Commerciale mq. |
|------------------|---------------------|--------|----------------------|
| Locali abitativi | 55,99 | 1.00 | 55,99 |
| Balconi | 10,73 | 0.25 | 2,68 |
| Garage | 19,50 | 0.50 | 9,75 |

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 |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Residenziale | 58,67 | 2.900,00 | 1.078 | €. 183.414,15 |
| Garage | 9,75 | 2.900,00 | 0.950 | €. 26.861,25 |
| | Sommano | | | €. 210.275,40 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | | | €. 210.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società

.

può essere quantificato quindi in

maniera arrotondata nella cifra di

€. 210.000,00



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO C2

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 15% ottenendo così i seguenti valori.

| | | |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO | €. | 210.000,00 |
| RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15% | €. | 31.500,00 |
| RIDUZIONE PER SITUAZIONE PARQUET | €. | 2.500,00 |
| | | ----- |
| | €. | 176.000,00 |

Il valore finale a base d'asta del lotto C2 può essere espresso arrotondato in

€. 175.000,00

(Euro Centosettantacinque mila / 00)



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

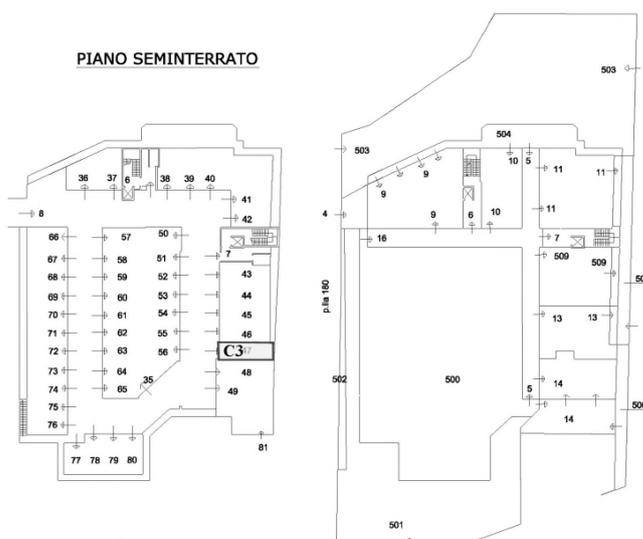
LOTTO C3

APPARTAMENTO piano 1 + GARAGE piano S1

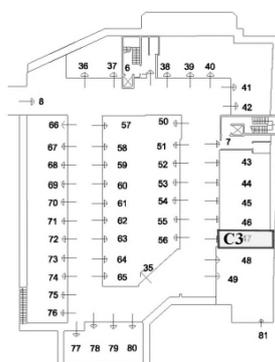
DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI MACRO LOTTI DELLA PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRENO



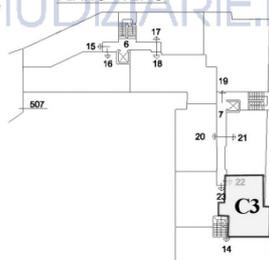
PIANO SEMINTERRATO



LOTTO C

LOTTO C3 -
Appartameto p. 1 + 1 garage

PIANO PRIMO



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

DESCRIZIONE

- Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato in Viale Vittorio Veneto civico 100, al solo piano primo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina, camera, bagno e ripostiglio oltre a balcone prospiciente sul lato tergale destro del condominio.

Al locale in oggetto si accede dalla Piazza pubblica attestante al Viale Vittorio Veneto attraverso spazi aperti e porticati ad uso pubblico per poi entrare nel vano scala condominiale con ascensore, al civico 100.

L'unità è individuabile come quella posta al piano primo, sul lato dextro, sul tergo e al centro destra, per chi guarda i due palazzi che formano una L, dalla piazza con le spalle al Viale Vittorio Veneto.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabili come il quinto sulla sinistra per chi, arrivando dalla rampa condominiale, continua dritto e si immette nel secondo corridoio di destra e comincia a contare i garage.

Al locale garage si accede attraverso stradello che attesta al Viale Vittorio Veneto e passa sul tergo della biblioteca mediante rampa di accesso al piano interrato e androni di manovra coperti. Si precisa che catastalmente la Via suddetta è classificata come Viale Vittorio Veneto snc in visura mentre è classificata come Piazza delle Cantine 31 nell'elaborato planimetrico

NOTE RELATIVE AL SOPRALLUOGO DEL 07/07/2017

Nessun problema particolare da segnalare.

CONSISTENZA

| | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|-----|-------|
| Appartamento | Piano primo | S.U. da progetto | mq. | 55,04 |
| | Balconi | | mq. | 6,05 |
| Locale garage | Piano interrato | S.U. da progetto | mq. | 21,60 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE
Comune di Greve in Chianti (Firenze)

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta “

” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

Appartamento Fg 115 particella 410 sub 22 Viale Vittorio Veneto snc, piano 1,
Cat. A/2 cl. 4 vani 3.5 Sup. Catastale mq. 65 rendita € 379,60

Garage Fg 115 particella 410 sub 47 Viale Vittorio Veneto snc, piano S1
Cat. C/6 cl. 6 mq 22 Sup. Catastale mq. 25 rendita € 81,81

La rampa che collega la strada pubblica al corridoio di manovra dei garage (vedi sotto, bene comune non censibile sub 8) è individuata da

Foglio 115 particella 411 sub 533 Area Urbana di mq. 67 Viale Vittorio Veneto snc

Le zone a comune sono così rappresentate : Beni comuni non censibili

Portico privato di uso pubblico Fg. 115 particella 410 sub 5

Scale ed ascensore Fg. 115 particella 410 sub 7

Corridoio e androne di manovra garage Fg. 115 particella 410 sub 8

Locale contatori garage Fg. 115 particella 410 sub 35

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.

CLASSE ENERGETICA

Su espressa richiesta della Curatela Fallimentare non si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Questo dovrà essere redatto entro la data della stipula notarile a cura dell'aggiudicatario. La procedura rimane a disposizione per fornire nominativi di tecnici abilitati alla redazione del documento.

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere quota di 18,720 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio. Il locale garage in oggetto risulta avere quota di 2,020 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio e quota di 25,170 / 1000,010 sulla rampa di discesa individuata dall'area urbana Fg. 115 particella 411 sub. 533.

VISURE IPOTECARIE

Le unità immobiliari del presente lotto di perizia (appartamento e garage) Comune di Greve in Chianti Foglio 115 particella 410 subalterni 22 e 47 sono gravati da IPOTECA iscritta a Firenze il 12/01/2006 al n. 328 di registro particolare Contro la società

con sede in per complessivi

Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000 di capitale

gravante sul complesso immobiliare sito in Greve in Chianti successivamente oggetto di demolizione e sulla cui area di sedime è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto

in favore della BANCA INTESA S.P.A.

Con domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n. 10

come da atto di mutuo del Notaio Barnini Claudio di Firenze

del 27/12/2005 repertorio 255.456 / 13.940

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 2.737 di registro particolare relativo a riduzione di somma da Euro 6.000.000,00 di capitale a Euro 3.300.000,00 e da Euro 9.000.000,00 di Ipoteca a Euro 4.950.000,00

- Annotamento n. 2.739 di registro particolare del 20/7/2012 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :

per il sub 22 della particella 410 Capitale Euro 70.000,00 ipoteca Euro 105.000,00.

per il sub 47 della particella 410 Capitale Euro 10.000,00 ipoteca Euro 15.000,00.

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**VALUTAZIONE**

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

| Destinazione | Sup da Progetto mq. | Coeff. | Sup. Commerciale mq. |
|------------------|---------------------|--------|----------------------|
| Locali abitativi | 55,04 | 1.00 | 55,04 |
| Balconi | 6,05 | 0.25 | 1,51 |
| Garage | 21,60 | 0.50 | 10,80 |

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 |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Residenziale | 56,55 | 2.900,00 | 1.078 | €. 176.786,61 |
| Garage | 10,80 | 2.900,00 | 0.950 | €. 29.754,00 |
| | Sommano | | | €. 206.540,61 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | | | €. 205.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società

.

può essere quantificato quindi in

maniera arrotondata nella cifra di

€. **205.000,00**



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO C3

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 15% ottenendo così i seguenti valori.

| | | |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO | €. | 205.000,00 |
| RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15% | €. | 32.250,00 |
| | | ----- |
| | €. | 172.750,00 |

Il valore finale a base d'asta del lotto C3 può essere espresso arrotondato in

€. 175.000,00

(Euro Centosettantacinque mila / 00)



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

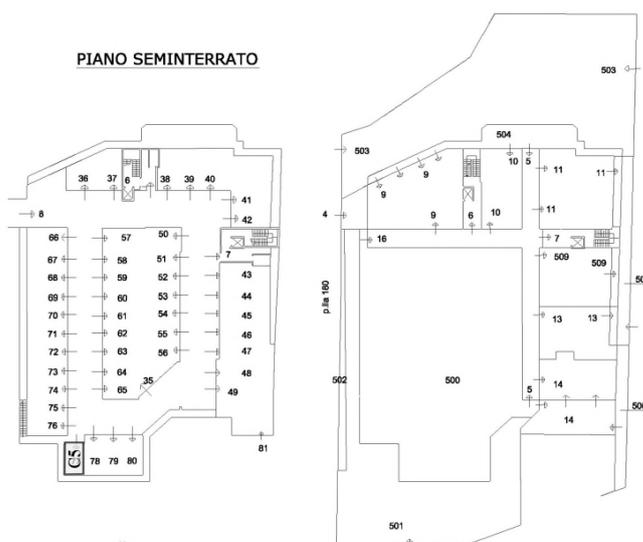
LOTTO C5

APPARTAMENTO piano 2 + GARAGE piano S1

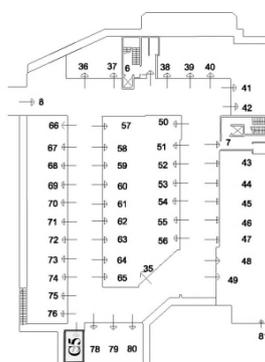
DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI MACRO LOTTI DELLA PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRENO



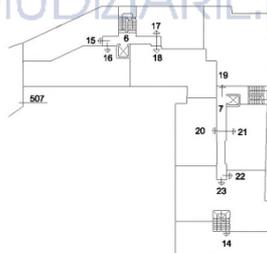
PIANO SEMINTERRATO



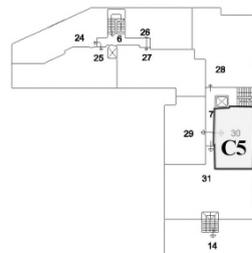
LOTTO C

LOTTO C5 -
Appartameto p. 2 + 1 garage

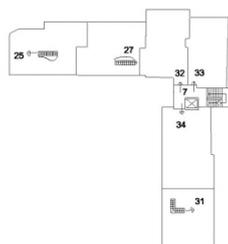
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



IDENTIFICATIVI DI RIFERIMENTO

| PROGETTO - EDILIZIO | CATASTALE |
|------------------------------|--------------------------------------|
| APPARTAMENTO 17 GARAGE 39 | APPARTAMENTO SUB 30 GARAGE SUB 77 |

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

DESCRIZIONE

- Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato in Viale Vittorio Veneto civico 100, al solo piano secondo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina, n. 2 camere, bagno e ripostiglio oltre a balcone prospiciente sul lato tergale destro del condominio.

Al locale in oggetto si accede dalla Piazza pubblica attestante al Viale Vittorio Veneto attraverso spazi aperti e porticati ad uso pubblico per poi entrare nel vano scala condominiale con ascensore, al civico 100.

L'unità è individuabile come quella posta al piano secondo, sul lato destro, sul tergo e al centro, per chi guarda i due palazzi che formano una L, dalla piazza con le spalle al Viale Vittorio Veneto.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il primo sulla destra per chi, arrivando dalla rampa condominiale si immette nel primo corridoio a destra, lo percorre tutto, svolta a sinistra e comincia a contare i garage.

Al locale garage si accede attraverso stradello che attesta al Viale Vittorio Veneto e passa sul tergo della biblioteca mediante rampa di accesso al piano interrato e androni di manovra coperti. Si precisa che catastalmente la Via suddetta è classificata come Viale Vittorio Veneto snc in visura mentre è classificata come Piazza delle Cantine 31 nell'elaborato planimetrico

NOTE RELATIVE AL SOPRALLUOGO DEL 07/07/2017

Si segnala che nell'appartamento nella camera il parquet risulta allo stato grezzo e manca il battiscopa mentre nella camerina manca il parquet. Nel garage individuato dal numero di progetto 39 o sub 77 manca la serratura di chiusura del basculante.

CONSISTENZA

| | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|-----|-------|
| Appartamento | Piano primo | S.U. da progetto | mq. | 55,77 |
| | Balconi | | mq | 10,73 |
| Locale garage | Piano interrato | S.U. da progetto | mq. | 13,11 |

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE
Comune di Greve in Chianti (Firenze)

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta “
.” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

Appartamento Fg 115 particella 410 sub 30 Viale Vittorio Veneto snc, piano 2,
Cat. A/2 cl. 4 vani 4 Sup. Catastale mq. 67 rendita €.433,82

Garage Fg 115 particella 410 sub 77 Viale Vittorio Veneto snc, piano S1
Cat. C/6 cl. 6 mq 13 Sup. Catastale mq. 15 rendita €. 48,34

La rampa che collega la strada pubblica al corridoio di manovra dei garage (vedi sotto,
bene comune non censibile sub 8) è individuata da
Foglio 115 particella 411 sub 533 Area Urbana di mq. 67 Viale Vittorio Veneto snc

Le zone a comune sono così rappresentate : Beni comuni non censibili

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Portico privato di uso pubblico | Fg. 115 particella 410 sub 5 |
| Scale ed ascensore | Fg. 115 particella 410 sub 7 |
| Corridoio e androne di manovra garage | Fg. 115 particella 410 sub 8 |
| Locale contatori garage | Fg. 115 particella 410 sub 35 |

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.

CLASSE ENERGETICA

Su espressa richiesta della Curatela Fallimentare non si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Questo dovrà essere redatto entro la data della

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

stipula notarile a cura dell'aggiudicatario. La procedura rimane a disposizione per fornire nominativi di tecnici abilitati alla redazione del documento.



QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere quota di 18,990 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio. Il locale garage in oggetto risulta avere quota di 1160 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio e quota di 14,380 / 1000,010 sulla rampa di discesa individuata dall'area urbana Fg. 115 particella 411 sub. 533.

VISURE IPOTECARIE

Le unità immobiliari del presente lotto di perizia (appartamento e 2 garage) Comune di Greve in Chianti Foglio 115 particella 410 subalterni 30 e 77

sono gravati da IPOTECA iscritta a Firenze il 12/01/2006 al n. 328 di registro particolare

Contro la società

con sede in per complessivi

Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000 di capitale

gravante sul complesso immobiliare sito in Greve in Chianti successivamente oggetto di demolizione e sulla cui area di sedime è stato realizzato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto

in favore della BANCA INTESA S.P.A.

Con domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n. 10

come da atto di mutuo del Notaio Barnini Claudio di Firenze

del 27/12/2005 repertorio 255.456 / 13.940

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 2.737 di registro particolare relativo a riduzione di somma da Euro 6.000.000,00 di capitale a Euro 3.300.000,00 e da Euro 9.000.000,00 di Ipoteca a Euro 4.950.000,00

- Annotamento n. 2.739 di registro particolare del 20/7/2012 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :

per il sub 30 della particella 410 Capitale Euro 80.000,00 ipoteca Euro 120.000,00.

per il sub 77 della particella 410 Capitale Euro 10.000,00 ipoteca Euro 15.000,00.

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it*Per particolari vedi la documentazione ipotecaria allegata***VALUTAZIONE**

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

| Destinazione | Sup da Progetto mq. | Coeff. | Sup. Commerciale mq. |
|------------------|---------------------|--------|----------------------|
| Locali abitativi | 55,77 | 1.00 | 55,77 |
| Balconi | 10,73 | 0.25 | 2,68 |
| Garage | 13,11 | 0.50 | 6,56 |

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 |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Residenziale | 58,45 | 2.900,00 | 1.078 | €. 182.726,39 |
| Garage | 6,56 | 2.900,00 | 0.950 | €. 18.072,80 |
| Sommano | | | | €. 200.799,19 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | | | €. 200.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società
 .
 può essere quantificato quindi in
 maniera arrotondata nella cifra di €. 200.000,00



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA



LOTTO C5

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 15% ottenendo così i seguenti valori.

| | | |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO | €. | 200.000,00 |
| RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15% | €. | 30.000,00 |
| RIDUZIONE PER SITUAZIONE PARQUET | €. | 4.000,00 |
| | | ----- |
| | €. | 166.000,00 |

Il valore finale a base d'asta del lotto C5 può essere espresso arrotondato in

€. 165.000,00

(Euro Centosessantacinque mila / 00)



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

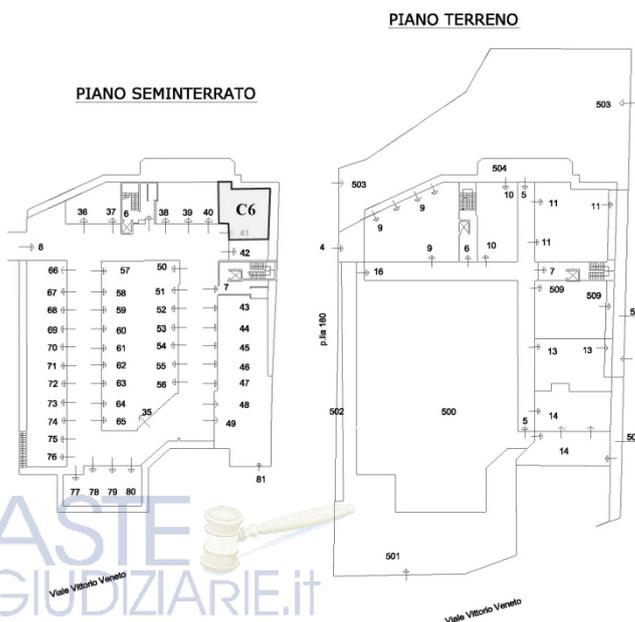
cipollini.tofani@tiscali.it



LOTTO C6

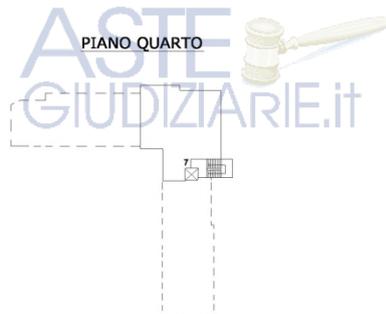
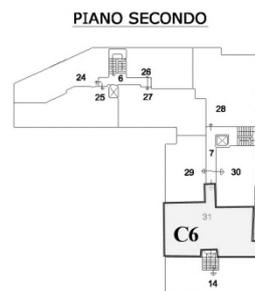
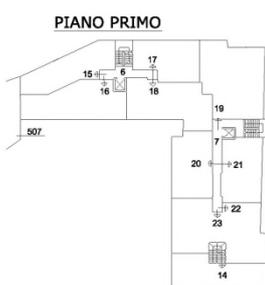
APPARTAMENTO piano 2/SOTT + GARAGE piano S1

**DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE
DEI MACRO LOTTI DELLA PERIZIA**



LOTTO C

LOTTO C6 -
Appartameto p. 2/sot + 1 garage



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

IDENTIFICATIVI DI RIFERIMENTO

| PROGETTO EDILIZIO | | CATASTALE | |
|-------------------|----------|---------------------|---------------|
| APPARTAMENTO 16 | GARAGE 6 | APPARTAMENTO SUB 31 | GARAGE SUB 41 |

DESCRIZIONE

- Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato in Viale Vittorio Veneto civico 100, al piano secondo, composto da ingresso, disimpegni, soggiorno, cucina, n. 2 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, balcone prospiciente il lato tergale destro del condominio, oltre a scala interna di collegamento con il piano sottotetto, quest'ultimo composto da locali pertinenziali dell'appartamento sottostante e terrazza sempre prospiciente il lato tergale destro del condominio.

Al locale in oggetto si accede dalla piazza pubblica attestante al Viale Vittorio Veneto attraverso spazi aperti e porticati ad uso pubblico per poi entrare nel vano scala condominiale con ascensore, al civico 100.

L'unità è individuabile come quella posta al piano secondo, in posizione centrale spostata a destra, sul davanti, per chi guarda i due palazzi dalla piazza con le spalle al Viale Vittorio Veneto.

- Locale ad uso garage, ubicato al piano interrato, di forma rettangolare irregolare individuabile come quello che ci si trova di fronte sulla sinistra, per chi, arrivando dalla rampa condominiale, continua dritto nel corridoio senza mai girare.

Al locale garage si accede attraverso stradello che attesta al Viale Vittorio Veneto e passa sul tergo della biblioteca mediante rampa di accesso al piano interrato e androni di manovra coperti. Si precisa che catastalmente la via suddetta è classificata come Viale Vittorio Veneto snc in visura mentre è classificata come Piazza delle Cantine 31 nell'elaborato planimetrico.

NOTE RELATIVE AL SOPRALLUOGO DEL 07/07/2017

Si segnala che in una camera sono presenti alcune macchie di infiltrazioni negli angoli e che entrambe le camere presentano parquet da rifinire.

Da un punto di vista di riscontro urbanistico fra lo stato di fatto e gli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio si segnala che nella zona sottotetto vi sono incongruenze consistenti

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

nella mancata realizzazione, in maniera continua, di una porzione di parete che delimita la zona accessibile dal vero sottotetto.

Inoltre sempre al piano sottotetto si segnala che è stata realizzata, all'interno di un locale accessorio, la predisposizione per un eventuale servizio igienico, non segnalato negli elaborati grafici di progetto ma già segnalato nella planimetria catastale.

Per quanto sopra esposto, ai fini della regolarità urbanistica dell'unità immobiliare sarà necessaria o la presentazione di "Accertamento di conformità in sanatoria", se fattibile, o, in alternativa, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, da parte dell'aggiudicatario.

Si indica forfettariamente in circa € 4.000,00 l'ammontare di oneri, sanzioni e spese tecniche o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto, per l'unità immobiliare, che sarà sottratto dal valore finale di stima.

CONSISTENZA

| | | | | |
|---------------|------------------------|------------------|-----|--------|
| Appartamento | Piano secondo | S.U. da progetto | mq. | 103,99 |
| | Balcone | | mq | 6,52 |
| | Piano sottotetto | | | |
| | Locali praticabili | | mq | 49,41 |
| | Locali non praticabili | | mq | 9,60 |
| | Terrazza | | mq | 7,12 |
| Locale garage | Piano interrato | S.U. da progetto | mq. | 59,03 |

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Greve in Chianti (Firenze)

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta “

” e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

Appartamento Fg 115 particella 410 sub 31 Viale Vittorio Veneto snc, piano 2-3,
Cat. A/2 cl. 5 vani 7,5 Sup. Catastale mq. 191 rendita €. 948,99

Garage Fg 115 particella 410 sub 41 Viale Vittorio Veneto snc, piano S1
Cat. C/6 cl. 5 mq 60 Sup. Catastale mq. 66 rendita €. 189,02

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



La rampa che collega la strada pubblica al corridoio di manovra dei garage (vedi sotto, bene comune non censibile sub 8) è individuata da

Foglio 115 particella 411 sub 533 Area Urbana di mq. 67 Viale Vittorio Veneto snc

Le zone a comune sono così rappresentate : Beni comuni non censibili

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Portico privato di uso pubblico | Fg. 115 particella 410 sub 5 |
| Scale ed ascensore | Fg. 115 particella 410 sub 7 |
| Corridoio e androne di manovra garage | Fg. 115 particella 410 sub 8 |
| Locale contatori garage | Fg. 115 particella 410 sub 35 |

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.

CLASSE ENERGETICA

Su espressa richiesta della Curatela Fallimentare non si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Questo dovrà essere redatto entro la data della stipula notarile a cura dell'aggiudicatario. La procedura rimane a disposizione per fornire nominativi di tecnici abilitati alla redazione del documento.

QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere quota di 53,060 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio. Il locale garage in oggetto risulta avere quota di 5,440 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio e quota di 67,680 / 1000,010 sulla rampa di discesa individuata dall'area urbana Fg. 115 particella 411 sub. 533.



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



VISURE IPOTECARIE

Le unità immobiliari del presente lotto di perizia (appartamento e garage)
Comune di Greve in Chianti Foglio 115 particella 410 subalterni 31 e 41

sono gravati da IPOTECA iscritta a Firenze il 12/01/2006 al n. 328 di registro particolare

Contro la società

ed idrauliche

con sede in per complessivi

Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000 di capitale

gravante sul complesso immobiliare sito in Greve in Chianti successivamente oggetto di
demolizione e sulla cui area di sedime è stato realizzato il complesso immobiliare di cui
fanno parte le unità in oggetto

in favore della BANCA INTESA S.P.A.

Con domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n.10

come da atto di mutuo del Notaio Barnini Claudio di Firenze

del 27/12/2005 repertorio 255.456 / 13.940

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 2.737 di registro particolare relativo a riduzione di somma da Euro 6.000.000,00 di capitale a Euro 3.300.000,00 e da Euro 9.000.000,00 di Ipoteca a Euro 4.950.000,00
- Annotamento n. 2.739 di registro particolare del 20/7/2012 relativo a frazionamento in quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :
 - per il sub 31 della particella 410 Capitale Euro 230.000,00 ipoteca Euro 345.000,00.
 - per il sub 41 della particella 410 Capitale Euro 25.000,00 ipoteca Euro 37.500,00.

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.itASTE
GIUDIZIARIE.it**VALUTAZIONE**

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

| Destinazione | Sup da Progetto mq. | Coeff. | Sup. Commerciale mq. |
|----------------------------|---------------------|--------|----------------------|
| Locali abitativi | 103,99 | 1.00 | 103,99 |
| Balcone | 6,52 | 0.25 | 1,63 |
| Sottotetto praticabile | 49,41 | 0.60 | 29,65 |
| Sottotetto non praticabile | 9,60 | 0.30 | 2,88 |
| Terrazza | 7,12 | 0.25 | 1,78 |
| Garage | 59,03 | 0.50 | 29,52 |

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 |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Residenziale | 139,93 | 2.900,00 | 1.078 | €. 437.449,17 |
| Garage | 29,52 | 2.900,00 | 0.950 | €. 81.327,60 |
| | Sommano | | | €. 518.776,77 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | | | €. 515.000,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società
. può essere quantificato quindi in
maniera arrotondata nella cifra di €. 515.000,00



DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO C6

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 15% ottenendo così i seguenti valori.

| | | |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO | €. | 515.000,00 |
| RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15% | €. | 77.250,00 |
| RIPRISTINO LUOGHI O SANATORIA P. SOTT. | €. | 4.000,00 |
| RIDUZIONE PER SITUAZIONE PARQUET | €. | 4.000,00 |
| | | ----- |
| | €. | 429.750,00 |



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

Il valore finale a base d'asta del lotto C6 può essere espresso arrotondato in

€. 430.000,00

(Euro Quattrocentotrenta mila / 00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

LOTTO C7

APPARTAMENTO piano 3 + GARAGE piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

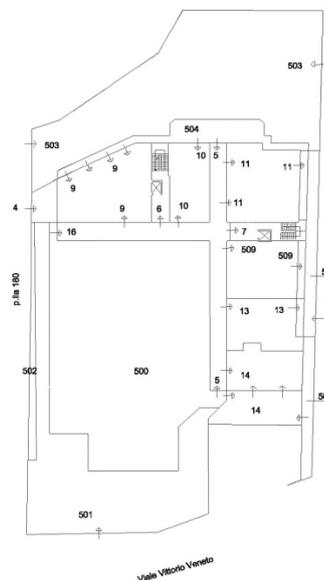
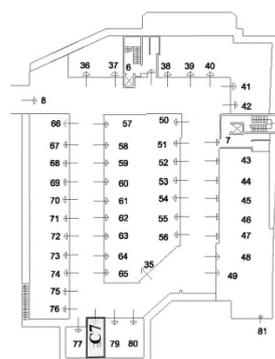
Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

DIMOSTRAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI MACRO LOTTI DELLA PERIZIA

PIANO TERRENO

PIANO SEMINTERRATO



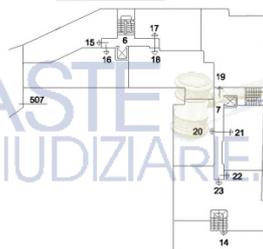
ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO C

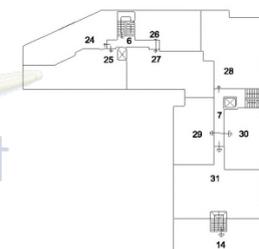
LOTTO C7 -

Appartameto p. 3 + 1 garage

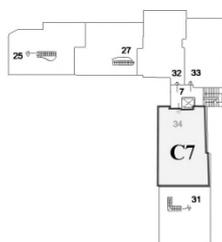
PIANO PRIMO



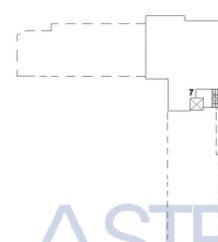
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



IDENTIFICATIVI DI RIFERIMENTO

| PROGETTO EDILIZIO | | CATATALE | |
|-------------------|-----------|---------------------|---------------|
| APPARTAMENTO 20 | GARAGE 40 | APPARTAMENTO SUB 34 | GARAGE SUB 78 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

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

- Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato in Viale Vittorio Veneto civico 100, al piano terzo sottotetto, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina, n. 2 camere, bagno, ripostiglio e zona non praticabile, oltre a terrazza prospiciente il lato tergale destro del condominio.

Al locale in oggetto si accede dalla piazza pubblica attestante al Viale Vittorio Veneto attraverso spazi aperti e porticati ad uso pubblico per poi entrare nel vano scala condominiale con ascensore, al civico 100.

L'unità è individuabile come quella posta al piano terzo sottotetto nella parte centrale a destra, per chi guarda i due palazzi dalla piazza con le spalle al Viale Vittorio Veneto.

- Locale ad uso garage, ubicati al piano interrato, di forma rettangolare, individuabile come il secondo sulla destra per chi, arrivando dalla rampa condominiale si immette nel primo corridoio a destra, lo percorre tutto, svolta a sinistra e comincia a contare i garage.

Al locale garage si accede attraverso stradello che attesta al Viale Vittorio Veneto e passa sul tergo della biblioteca mediante rampa di accesso al piano interrato e androni di manovra coperti. Si precisa che catastalmente la via suddetta è classificata come Viale Vittorio Veneto snc in visura mentre è classificata come Piazza delle Cantine 31 nell'elaborato planimetrico.

NOTE RELATIVE AL SOPRALLUOGO DEL 07/07/2017

Si segnala che in una camera il parquet risulta in parte saltato.

Da un punto di vista di riscontro urbanistico fra lo stato di fatto e gli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio si segnala che nella fascia posta alla destra dell'ingresso vi sono incongruenze consistenti nella mancata realizzazione, in maniera continua, della parete che delimita la zona accessibile dalla zona non praticabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

Per quanto sopra esposto, ai fini della regolarità urbanistica dell'unità immobiliare sarà necessaria o la presentazione di "Accertamento di conformità in sanatoria", se fattibile, o, in alternativa, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, da parte dell'aggiudicatario.

Si indica forfettariamente in circa € 10.000,00 l'ammontare di oneri, sanzioni e spese tecniche o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto, per l'unità immobiliare, che sarà sottratto dal valore finale di stima.

CONSISTENZA

| | | | |
|---------------|-------------------------------------|-----|-------|
| Appartamento | Piano terzo sottot S.U. da progetto | mq. | 65,54 |
| | Sottotetto non praticabile | mq | 20,48 |
| | Terrazza | mq | 17,28 |
| Locale garage | Piano interrato S.U. da progetto | mq. | 17,80 |

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Greve in Chianti (Firenze)

Le unità risultano esattamente intestate alla ditta

." e le planimetrie catastali in atti identificano correttamente lo stato dei luoghi

| | | | |
|--------------|---|------------|--------|
| Appartamento | Fg 115 particella 410 sub 34 Viale Vittorio Veneto snc, piano 3, Cat. A/2 cl. 4 vani 4,5 Sup. Catastale mq. 96 | rendita €. | 488,05 |
| Garage | Fg 115 particella 410 sub 78 Viale Vittorio Veneto snc, piano S1 Cat. C/6 cl. 6 mq 17 Sup. Catastale mq. 19 | rendita €. | 63,21 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it

La rampa che collega la strada pubblica al corridoio di manovra dei garage (vedi sotto, bene comune non censibile sub 8) è individuata da

Foglio 115 particella 411 sub 533 Area Urbana di mq. 67 Viale Vittorio Veneto snc

Le zone a comune sono così rappresentate : Beni comuni non censibili

Portico privato di uso pubblico Fg. 115 particella 410 sub 5

Scale ed ascensore Fg. 115 particella 410 sub 7

Corridoio e androne di manovra garage Fg. 115 particella 410 sub 8

Locale contatori garage Fg. 115 particella 410 sub 35

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata.

CLASSE ENERGETICA

Su espressa richiesta della Curatela Fallimentare non si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Questo dovrà essere redatto entro la data della stipula notarile a cura dell'aggiudicatario. La procedura rimane a disposizione per fornire nominativi di tecnici abilitati alla redazione del documento.

QUOTE MILLESIMALI

L'appartamento in oggetto risulta avere quota di 25,390 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio. Il locale garage in oggetto risulta avere quota di 1,570 / 999,970 di proprietà generale sull'intero edificio e quota di 19,520 / 1000,010 sulla rampa di discesa individuata dall'area urbana Fg. 115 particella 411 sub. 533.



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it



VISURE IPOTECARIE

Le unità immobiliari del presente lotto di perizia (appartamento e garage)

Comune di Greve in Chianti Foglio 115 particella 410 subalterni 34 e 78

sono gravati da IPOTECA iscritta a Firenze il 12/01/2006 al n. 328 di registro particolare

Contro la società

-

con sede in per complessivi

Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000 di capitale

gravante sul complesso immobiliare sito in Greve in Chianti successivamente oggetto di

demolizione e sulla cui area di sedime è stato realizzato il complesso immobiliare di cui

fanno parte le unità in oggetto

in favore della BANCA INTESA S.P.A.

Con domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n. 10

come da atto di mutuo del Notaio Barnini Claudio di Firenze

del 27/12/2005 repertorio 255.456 / 13.940

A margine di detta formalità si trovano i seguenti annotamenti :

- Annotamento n. 2.737 di registro particolare relativo a riduzione di somma da Euro

6.000.000,00 di capitale a Euro 3.300.000,00 e da Euro 9.000.000,00 di Ipoteca a

Euro 4.950.000,00

- Annotamento n. 2.739 di registro particolare del 20/7/2012 relativo a frazionamento in

quota con cui vennero assegnate le seguenti quote in linea capitale :

per il sub 34 della particella 410 Capitale Euro 130.000,00 ipoteca Euro 195.000,00.

per il sub 78 della particella 410 Capitale Euro 10.000,00 ipoteca Euro 15.000,00.

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**VALUTAZIONE**

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

| Destinazione | Sup da Progetto mq. | Coeff. | Sup. Commerciale mq. |
|----------------------------|---------------------|--------|----------------------|
| Locali abitativi | 65,54 | 1.00 | 65,54 |
| Terrazza | 17,28 | 0.25 | 4,32 |
| Sottotetto non praticabile | 20,48 | 0.30 | 6,14 |
| Garage | 17,80 | 0.50 | 8,90 |

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 |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Residenziale | 76,00 | 2.900,00 | 1.078 | €. 237.591,20 |
| Garage | 8,90 | 2.900,00 | 0.950 | €. 24.519,50 |
| | Sommano | | | €. 262.110,70 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO | | | | €. 260.000,00 |

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società 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



DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO C7

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 15% ottenendo così i seguenti valori.

| | | |
|--|----|------------|
| VALORE DI MERCATO | €. | 260.000,00 |
| RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15% | €. | 39.000,00 |
| RIPRISTINO LUOGHI O SANATORIA P. SOTT. | €. | 10.000,00 |
| RIDUZIONE PER SITUAZIONE PARQUET | €. | 2.000,00 |
| | | ----- |
| | €. | 209.000,00 |

Il valore finale a base d'asta del lotto C7 può essere espresso arrotondato in

€. 210.000,00

(Euro Duecentodieci mila / 00)



GEOMETRA CIPOLLINI GIUSEPPE

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it**RIEPILOGO FINALE
VALORI DEI LOTTI**

COMUNE DI GREVE IN CHIANTI (FI)
VIA VITTORIO VENETO CIVICI 100-102-104-112
E PRECISAMENTE :

| | | | |
|----------------|-----------|---------------------------------------|----------------|
| LOTTO A | A1 | NEGOZIO p. T + GARAGE p. S1 | € . 400.000,00 |
| LOTTO B | B1 | APPARTAMENTO p. 1 + GARAGE p. S1 | € . 190.000,00 |
| | B3 | APPARTAMENTO p. 2/SOTT + GARAGE p. S1 | € . 295.000,00 |
| LOTTO C | C1 | APPARTAMENTO p. 1 + GARAGE p. S1 | € . 300.000,00 |
| | C2 | APPARTAMENTO p. 1 + GARAGE p. S1 | € . 175.000,00 |
| | C3 | APPARTAMENTO p. 1 + GARAGE p. S1 | € . 175.000,00 |
| | C5 | APPARTAMENTO p. 2 + GARAGE p. S1 | € . 165.000,00 |
| | C6 | APPARTAMENTO p. 2/SOTT + GARAGE p. S1 | € . 430.000,00 |
| | C7 | APPARTAMENTO p. 3 + GARAGE p. S1 | € . 210.000,00 |

Empoli,

Geometra Cipollini Giuseppe

