

TRIBUNALE DI FIRENZE

G.E. dott. \*\*\* \*\*\*

Esecutato:

\*\*\* \*\*

Procedura:

n.\*\*\* R.G.

Ubicazione beni immobili:

Comune di CAMPI BISENZIO

Via \*\*\* - Via \*\*\* - Via \*\*\*

**Immobile contenente i lotti**  
**-A1-, -A2-, -B1-, -B2-, -C1-,**  
**-C2-, -E1-, -E2-**

**Immobile contenente i lotti**  
**-D1-, -D2-, -F-, -G-, -H-,**  
**-I-, -L-, -M-, -N-**

Il sottoscritto ing. \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*\*, con studio in \*\*\*, Via \*\*\* n.\*\*\*, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di \*\*\* al n.\*\*\*, il giorno 21/06/2012 conferiva e prestava giuramento di rito davanti al dott. \*\*\* che gli poneva i seguenti quesiti:

Provveda:

1. a identificare il bene oggetto del pignoramento con precisazione;
  - *dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;*
  - *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);*
  - *indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
2. a fornire una sommaria descrizione del bene;
3. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravami sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
  - *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
  - *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ.;*
  - *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione).*



5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

6. a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e/o catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi della Legge n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. L.vo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 10 settembre 1967.

7. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- *il valore di mercato;*
- *il prezzo a base d'asta.*

8. ad indicare, in caso di pignoramento di quota e di bene indiviso:

- *il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota pignorata;*
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.*

9. ad indicare il regime impositivo della vendita.

10. ove necessario, ai sensi dell'art. 6 del D. L.vo n. 192/05, come modificato dal D. L.vo n. 311/06, ad acquisire, ove esistente, relativa documentazione energetica prevista dalla normativa su indicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base d'asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica.

11. ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti.



## 1\_ IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### 1.1 CONFINI E DATI CATASTALI

Il pignoramento riporta come dati catastali quelli appresso descritti e rilevati dal Catasto di Firenze.

- lotto -A1- → via \*\*\* \*\*\* n.44, n. vani 3,5, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/2, classe 3, rendita € 298,25, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". L'appartamento residenziale confina con il bene non censibile a comune ai sub. \*\*\* (ingresso, vano scale locale macchine, ascensore, accesso esterno → sub. \*\*\*), proprietà \*\*\*, salvo se altri;
- lotto -A2- → via \*\*\* \*\*\*, mq.20, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 89,86, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il garage confina con il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (spazi di manovra, rampa di accesso, rimesse, depositi acqua, vani tecnici, camminamenti esterni → sub. \*\*\*), un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -B2-), proprietà \*\*\*, salvo se altri;
- lotto -B1- → via \*\*\* n.61, n. vani 3, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/2, classe 3, rendita € 255,65, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". L'appartamento residenziale confina con un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -C1-), il bene non censibile a comune ai sub. \*\*\* (ingresso, vano scale locale macchine, ascensore, accesso esterno → sub. \*\*\*), salvo se altri;
- lotto -B2- → via \*\*\* \*\*\*, mq.19, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 85,37, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il garage confina con il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (spazi di manovra, rampa di accesso, rimesse, depositi acqua, vani tecnici, camminamenti esterni → sub. \*\*\*), un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -A2-), proprietà \*\*\* \*\*\*, salvo se altri;
- lotto -C1- → via \*\*\* n.59, n. vani 3, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze,



nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/2, classe 3, rendita € 255,65, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". L'appartamento residenziale confina con un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -B1-), il bene non censibile a comune ai sub. \*\*\* (ingresso, vano scale locale macchine, ascensore, accesso esterno → sub. \*\*\*), salvo se altri;

- lotto -C2- → via \*\*\* \*\*\*, mq.20, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 89,86, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il garage confina con il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (spazi di manovra, rampa di accesso, rimesse, depositi acqua, vani tecnici, camminamenti esterni → sub. \*\*\*), proprietà \*\*\*, salvo se altri;
- lotto -D1- → via \*\*\* n.29, n. vani 4, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/2, classe 3, rendita € 340,86, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". L'appartamento residenziale confina con la proprietà \*\*\*, il bene non censibile a comune ai sub. \*\*\* (ingresso, vano scale, ascensore, locale tecnico → sub. 426), proprietà \*\*\*, salvo se altri;
- lotto -D2- → via \*\*\* n.30/A, mq.16, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 71,89, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il garage confina con il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (spazi di manovra, rampe, camminamenti → sub. 427), proprietà \*\*\*, proprietà \*\*\*;
- lotto -E1- → via \*\*\* n.55, n. vani 3, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/2, classe 3, rendita € 255,65, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". L'appartamento residenziale confina con la proprietà della società "\*\*\*\*", il bene non censibile a comune ai sub. \*\*\* (ingresso, vano scale, locale macchine, ascensore, C.T., accesso esterno → sub. \*\*\*), proprietà \*\*\*;
- lotto -E2- → via \*\*\* \*\*\*, mq.20, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 89,86, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il garage confina con il



bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (spazi di manovra, rampa di accesso, rimesse, depositi acqua, vani tecnici, camminamenti esterni → sub. \*\*\*), proprietà \*\*\*, proprietà \*\*\*, salvo se altri;

- lotto -F- → via \*\*\* \*\*\* n.36 / via \*\*\* n.47, mq.56, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 1622,50, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il fondo commerciale confina con il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (camminamenti → sub. \*\*\*), il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (spazi di manovra, rampe, camminamenti → sub. \*\*\*), il bene non censibile a comune ai sub. \*\*\* (ingresso, vano scale, ascensore, locale tecnico → sub. \*\*\*), salvo se altri;
- lotto -G- → via \*\*\* n.42, mq.107, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 3100,14, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il fondo commerciale confina con un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -H-), un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -I-), il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (camminamenti → sub. \*\*\*), salvo se altri;
- lotto -H- → via \*\*\* n.44, mq.121, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 3505,76, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il fondo commerciale confina con un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -L-), un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -I-), il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* su più lati (camminamenti → sub. \*\*\*), salvo se altri;
- lotto -I- → via \*\*\* n.5, mq.136, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 3940,36, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il fondo commerciale confina con un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -H-), il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (spazi di manovra, rampe, camminamenti →



sub. \*\*\*), il bene non censibile a comune ai sub. \*\*\* (ingresso, vano scale, ascensore, locale tecnico → sub. \*\*\*), salvo se altri;

- lotto -L- → via \*\*\* n.11, mq.70, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 2028,13, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il fondo commerciale confina con un'altra proprietà della società "\*\*\*\* \*\*\*" (lotto -H-), il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* su più lati (camminamenti → sub. \*\*\*), salvo se altri;

- lotto -M- → via \*\*\* \*\*\* n.16-18-20, mq.124, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 3592,68, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Il fondo commerciale confina con il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* su più lati (camminamenti → sub. \*\*\*), proprietà non censibile a comune ai sub. \*\*\* (ingresso, vano scale, ascensore, locale tecnico → sub. \*\*\*), il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (spazi di manovra, rampe, camminamenti → sub. \*\*\*), salvo se altri;

- lotto -N- → via \*\*\* n.31-33, n. vani 5, iscritto al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, nel Comune di \*\*\* \*\*\* al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/10 (bene derivante dal subalterno \*\*\* attualmente soppresso) , classe 1, rendita € 1665,57, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Lo studio privato confina con il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* su più lati (camminamenti → sub. \*\*\*), il bene non censibile a comune tra tutti i subalterni del mappale \*\*\* (spazi di manovra, rampe, camminamenti → sub. \*\*\*), il bene non censibile a comune ai sub. \*\*\* (ingresso, vano scale, ascensore, locale tecnico → sub. \*\*\*), salvo se altri.

## 1.2 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni sopra descritti corrispondono a quelli oggetto di pignoramento e d'istanza di vendita ([vedere l'allegato -1-](#)), tranne che per il bene contraddistinto al lotto -N- che risulta essere stato soppresso e creato (per una variazione della destinazione da Commerciale a Direzionale



del \*\*\* n.\*\*\*) con un numero di subalterno diverso (da \*\*\* a \*\*\*).

Dall'atto di pignoramento del 11/04/2011, che risulta depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze, si individua la quota di pignoramento pari a 1/1 per tutti i beni pignorati e sopra descritti.

### 1.3 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

I beni descritti risultano pervenuti alla società "\*\*\*\* \*\*\*\*" con:

- lotti -A1-, -A2-, -B1-, -B2-, -C1-, -C2-, -E1-, -E2-, -F-, -H-, -M- → atto di compravendita dalla società venditrice "\*\*\*\*" rogato dal notaio \*\*\* di \*\*\* il \*\*\*, nota presentata con Modello Unico n.\*\*\* in atti dal \*\*\*, Repertorio n.\*\*\* ([vedere l'allegato -2-](#));
- lotti -D1-, -D2-, -G-, -I-, -L-, -N- → atto di compravendita dalla società venditrice "\*\*\*\*" rogato dal notaio \*\*\* di \*\*\* il \*\*\*, nota presentata con Modello Unico n.\*\*\* in atti dal \*\*\*, Repertorio n.\*\*\* ([vedere l'allegato -3-](#)).



## 2\_ DESCRIZIONE DEI BENI

I beni sono stati così suddivisi, secondo dodici lotti:

- lotto -A1- → il bene pignorato risulta essere un appartamento residenziale posto al sesto piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via U. \*\*\* al numero civico 44 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un appartamento in buono stato di conservazione ([vedere l'allegato -4-](#)), composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura / pranzo / soggiorno) corredato di un ampio terrazzo, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera da letto. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno e il ripostiglio), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con caldaia a gas posizionata sul terrazzo e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;
- lotto -A2- → il bene pignorato risulta essere un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -A1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica ([vedere l'allegato -4-](#)). Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vigenti;
- lotto -B1- → il bene pignorato risulta essere un appartamento residenziale posto al sesto piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via C. \*\*\* al numero civico 61 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un appartamento in buono stato di conservazione ([vedere l'allegato -5-](#)), composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura /



pranzo / soggiorno) corredato di un piccolo terrazzo, disimpegno, bagno e camera da letto corredata di un ampio terrazzo. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno e il bagno dotato di impianto d'areazione forzata), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; le muratura perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con caldaia a gas posizionata sul terrazzo della zona giorno e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;

- lotto -B2- → il bene pignorato risulta essere un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -B1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica (*vedere l'allegato -5-*). Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vigenti;
- lotto -C1- → il bene pignorato risulta essere un appartamento residenziale posto al sesto piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via C. \*\*\* al numero civico 59 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un appartamento in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -6-*), composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura / pranzo / soggiorno) corredato di un piccolo terrazzo, disimpegno, bagno e camera da letto corredata di un ampio terrazzo. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno e il bagno dotato di impianto d'areazione forzata), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; le muratura perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento



con caldaia a gas posizionata sul terrazzo della zona giorno e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;

- lotto -C2- → il bene pignorato risulta essere un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -C1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica (*vedere l'allegato -6-*). Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vigenti;

- lotto -D1- → il bene pignorato risulta essere un appartamento residenziale posto al primo piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via C. \*\*\* al numero civico 29 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un appartamento in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -7-*), composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura / pranzo / soggiorno) corredato di terrazzo, disimpegno, bagno e due camere da letto. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. Tutti i locali dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, tranne la pavimentazione delle camere da letto dove è posato un parquet in legno classico; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con caldaia a gas posizionata sul terrazzo della zona giorno e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;

- lotto -D2- → il bene pignorato risulta essere un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -D1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica (*vedere l'allegato -7-*). Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vi-



genti;

- lotto -E1- → il bene pignorato risulta essere un appartamento residenziale posto al sesto piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via C. \*\*\* al numero civico 55 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un appartamento in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -8-*), composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura / pranzo / soggiorno) corredato di un ampio terrazzo, disimpegno, bagno e camera da letto dalla quale si accede allo stesso terrazzo sopradetto. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con caldaia a gas posizionata sul terrazzo della zona giorno e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;
- lotto -E2- → il bene pignorato risulta essere un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -E1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica (*vedere l'allegato -8-*). Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vigenti;
- lotto -F- → il bene pignorato risulta essere un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Via U. \*\*\* al numero civico 36 e Via C. \*\*\* al numero civico 47 (strade caratterizzate da un flusso di traffico medio, essendo site in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un fondo commerciale in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -9-*), composto da un vano principale, retro-negozio e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in allu-



minio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'areazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;

- lotto -G- → il bene pignorato risulta essere un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato nella galleria interna di Via \*\*\* al numero civico 42 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un fondo commerciale in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -10-*), composto da un vano principale, retro-negozio e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'areazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;
- lotto -H- → il bene pignorato risulta essere un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato nella galleria interna di Via \*\*\* al numero civico 44 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un fondo commerciale in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -11-*), composto da un vano principale, retro-negozio e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'areazione forzata. I locali sono pavimentati



con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le muratura perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;

- lotto -I- → il bene pignorato risulta essere un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Via C. \*\*\* al numero civico 5 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un fondo commerciale in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -12-*), composto da un vano principale, retro-negozi e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;

- lotto -L- → il bene pignorato risulta essere un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Via C. \*\*\* al numero civico 11 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un fondo commerciale in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -13-*), composto da un vano principale, retro-negozi e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante inte-



laiaata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;

- lotto -M- → il bene pignorato risulta essere un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato nella galleria interna di Via U. \*\*\* ai numeri civici 16-18-20 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un fondo commerciale in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -14-*), composto da un vano principale corredato di bagno con anti-wc, retro-negoziato corredato di un altro bagno con anti-wc e di due locali di deposito. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre i bagni sono dotati di impianti d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti dei bagni; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale;
- lotto -N- → il bene pignorato risulta essere un fondo direzionale ad uso ufficio privato accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato in Via C. \*\*\* ai numeri civici 31-33 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un fondo direzionale ad uso ufficio privato in buono stato di conservazione (*vedere l'allegato -15-*), composto da un ampio vano ingresso, tre locali ad uso ufficio, tre locali ad uso archivio, disimpegno, bagno con anti-wc. Solo il vano ingresso e i tre locali ad uso ufficio sono dotati di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è provvisto d'impianto d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di



un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale.



### 3\_ STATO DI POSSESSO DEI BENI

Su tutti i beni non risultano gravare diritti di usufrutto, non risultano essere in comproprietà con altri o in comunione. Attualmente i beni risultano in uno stato di possesso così come appresso specificato:

- lotto -A1- → l'appartamento risulta occupato, senza alcun titolo, da persone diverse dall'esecutato;
- lotto -A2- → il box auto risulta utilizzato, senza alcun titolo, da persone diverse dall'esecutato;
- lotto -B1- → l'appartamento risulta occupato, senza alcun titolo, da uno dei soci della società "\*\*\*\* \*\*";
- lotto -B2- → il box auto risulta utilizzato, senza alcun titolo, da uno dei soci della società "\*\*\*\* \*\*";
- lotto -C1- → l'appartamento risulta regolarmente locato alla sig.ra \*\*\* (c.f.: \*\*\*) in forza del contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di \*\*\* il \*\*\* al n°\*\*\*, mod. 3 (*vedere l'allegato -16-*);
- lotto -C2- → il box auto risulta utilizzato dalla società proprietaria "\*\*\*\* \*\*";
- lotto -D1- → l'appartamento risulta regolarmente locato alla sig.ra \*\*\* (c.f.: \*\*\*) in forza del contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di \*\*\* il \*\*\* al n°\*\*\* (*vedere l'allegato -17-*);
- lotto -D2- → il box auto risulta utilizzato dalla società proprietaria "\*\*\*\* \*\*";
- lotto -E1- → l'appartamento risulta occupato, senza alcun titolo, da persone diverse dall'esecutato;
- lotto -E2- → il box auto risulta utilizzato, senza alcun titolo, da persone diverse dall'esecutato;
- lotto -F- → il fondo commerciale risulta occupato ed utilizzato, senza alcun titolo, da persone diverse dall'esecutato;



- lotto -G- → il fondo commerciale risulta libero e non utilizzato;
- lotto -H- → il fondo commerciale risulta occupato ed utilizzato dalla società proprietaria "\*\*\*\* \*\*", per cui da ritenersi libero;
- lotto -I- → il fondo commerciale risulta regolarmente locato alla sig.ra \*\*\* (c.f.: \*\*\*) in forza del contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di \*\*\* il \*\*\* al n°\*\*\*, mod. 3 (*vedere l'allegato -18-*);
- lotto -L- → il fondo commerciale risulta regolarmente locato alla sig.ra \*\*\* (c.f.: \*\*\*) per conto dell'azienda "\*\*\*\*", in forza del contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di \*\*\* il \*\*\* al n°\*\*\*, mod. 3 (*vedere l'allegato -19-*);
- lotto -M- → il fondo commerciale risulta regolarmente locato in forza di un contratto di locazione che però ad oggi non è stato possibile reperire;
- lotto -N- → il fondo direzionale risulta regolarmente locato al dott. \*\*\* (c.f.: \*\*\*) per conto della società "\*\*\*\*", in forza del contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate di \*\*\* il \*\*\* al n°\*\*\*, mod. 3 (*vedere l'allegato -20-*).



#### **4\_ FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, GRAVAMI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Sugli immobili non grava alcun tipo di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, a eccezione di:

- servitù industriale risultante dall'atto ai rogiti del notaio \*\*\* in data \*\*\*, trascritta a \*\*\* in data \*\*\* al n°\*\*\* di formalità;
- servitù di passo pedonale e veicolare risultante dall'atto ai rogiti del notaio \*\*\* in data \*\*\*, sopra citata;
- servitù a favore dell'ENEL risultante dall'atto ai rogiti del notaio \*\*\* in data \*\*\*, repertorio n°\*\*\*, raccolta n°\*\*\*, registrato a \*\*\* in data \*\*\* al n°\*\*\*, volume n°\*\*\*, trascritto a \*\*\* in data \*\*\* al n°\*\*\* di formalità.

#### **5\_ FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, GRAVANTI SUI BENI, CHE SARANNO CANCELLATI O NON SARANNO OPPONIBILI AL MO- MENTO DELLA VENDITA**

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \*\*\*, sui beni sopra descritti risultano trascritti ed iscritti le formalità di seguito elencate ([vedere l'allegato -21-](#)).

Alla data del \*\*\*, risultano alla denominazione di \*\*\* \*\*:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del \*\*\*

Registro Particolare n.\*\*\* Registro Generale n.\*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*: Rep. n.\*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto acquirente)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n.\*\*\* - Registro Generale n.\*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*: Rep. n.\*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del \*\*\*



Registro Particolare n.\*\*\* - Registro Generale n.\*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n.\*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto acquirente)

4. ISCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n.\*\*\* - Registro Generale n.\*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n.\*\*\* del \*\*\*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito (soggetto debitore)

*Documenti successivi correlati:*

- Annotazione n.\*\*\* del \*\*\* (cancellazione totale)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del \*\*\*

Registro Particolare n.\*\*\* - Registro Generale n.\*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n.\*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto acquirente)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del \*\*\*

Registro Particolare n.\*\*\* - Registro Generale n.\*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n.\*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto acquirente)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n.\*\*\* - Registro Generale n.\*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n.\*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del \*\*\*

Registro Particolare n.\*\*\* - Registro Generale n.\*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n.\*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto acquirente)

9. ISCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n.\*\*\* - Registro Generale n.\*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n.\*\*\* del \*\*\*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (soggetto debitore)

*Documenti successivi correlati:*



- Annotazione n. \*\*\* del \*\*\* (restrizione di beni)
- Annotazione n. \*\*\* del \*\*\* (restrizione di beni)
- Annotazione n. \*\*\* del \*\*\* (restrizione di beni)
- Annotazione n. \*\*\* del \*\*\* (restrizione di beni)
- Annotazione n. \*\*\* del \*\*\* (restrizione di beni)
- Annotazione n. \*\*\* del \*\*\* (restrizione di beni)
- Annotazione n. \*\*\* del \*\*\* (restrizione di beni)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2007

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

*Documenti successivi correlati:*

- Annotazione n. \*\*\* del \*\*\* (cancellazione condizione sospensiva)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

14. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

15. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

16. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

17. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

18. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → dr. \*\*\* \*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto tra vivi: compravendita (soggetto venditore)

19. ISCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → \*\*\* \*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 (soggetto debitore)

20. ISCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → \*\*\* \*\*: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Ipoteca legale derivante da ai sensi art.77 D.P.R. 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01 (soggetto debitore)

21. TRASCRIZIONE CONTRO del \*\*\*

Registro Particolare n. \*\*\* - Registro Generale n. \*\*\*

Pubblico ufficiale → UFFICIALE GIUDIZIARIO: Rep. n. \*\*\* del \*\*\*

Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili.



## 6\_ REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

I beni in oggetto sono stati relazionati, in riferimento alla conformità urbanistica, agli atti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale, con richiesta di accesso agli atti edilizi. Ne risulta che gli iter burocratici interessanti i beni di cui all'oggetto sono due distinti, appresso descritti:

- a) il complesso immobiliare che contiene, tra gli altri, i beni in oggetto è stato edificato, previa completa demolizione di un fabbricato preesistente, in forza della Concessione Edilizia n.\*\*\* rilasciata dal Comune di \*\*\* \*\*\* il \*\*\* per la realizzazione di un complesso originariamente destinato a "residence" e successiva concessione a variante n.\*\*\* del \*\*\*. Per il mutamento funzionale della destinazione d'uso del complesso senza opere edili, la società proprietaria ha presentato al Comune di \*\*\* \*\*\* una Denuncia di Inizio Attività in data \*\*\* protocollo n.\*\*\*. A seguito della presentazione della detta Denuncia di Inizio Attività, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Controllo del Comune di \*\*\* \*\*\* con provvedimento in data \*\*\* prot. n.\*\*\* ha comunicato che "il mutamento funzionale della destinazione d'uso senza opere sia ammissibile senza alcuna procedura, in quanto il Comune di \*\*\* \*\*\* non risulta dotato di disciplina delle funzioni". In data \*\*\* con prot. n.\*\*\* è stata pertanto depositata la dichiarazione di ultimazione lavori con variante finale ai sensi dell'art.142 della Legge Regionale Toscana n.1 del 2005 relativa ai tre fabbricati residenziali compresi nel complesso;
- b) il complesso immobiliare che contiene, tra gli altri, i beni in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie: n.\*\*\* del \*\*\*, n.\*\*\* del \*\*\*, n.\*\*\* del \*\*\* e n.\*\*\* del \*\*\* (variante); n.\*\*\* del \*\*\*, n.\*\*\* del \*\*\* (variante) e variante finale del \*\*\* protocollo n.\*\*\* ai sensi dell'art.39 L.R. 52/99;
- c) per una sola unità immobiliare risulta essere stata depositata una Denuncia di Inizio Attività in data \*\*\* protocollo n.\*\*\* per opere di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso.

Analisi dei lotti oggetto di perizia:

- lotto -A1- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco a); l'appartamento, secondo le procedure di approssimazione ed arrotondamento delle misurazioni, risulta urbanisticamente e planimetricamente conforme;



- lotto -A2- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco a); il box auto risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.14o della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria;
- lotto -B1- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco a); l'appartamento, secondo le procedure di approssimazione ed arrotondamento delle misurazioni, risulta urbanisticamente e planimetricamente conforme;
- lotto -B2- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco a); il box auto risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.14o della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria;
- lotto -C1- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco a); l'appartamento, secondo le procedure di approssimazione ed arrotondamento delle misurazioni, risulta urbanisticamente e planimetricamente conforme;
- lotto -C2- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco a); il box auto, secondo le procedure di approssimazione ed arrotondamento delle misurazioni, risulta urbanisticamente e planimetricamente conforme;
- lotto -D1- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco b); l'appartamento risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.14o della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento me-



dante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria;

- lotto -D2- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco b); il box auto, secondo le procedure di approssimazione ed arrotondamento delle misurazioni, risulta urbanisticamente e planimetricamente conforme;
- lotto -E1- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco a); l'appartamento risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria;
- lotto -E2- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco a); il box auto, secondo le procedure di approssimazione ed arrotondamento delle misurazioni, risulta urbanisticamente e planimetricamente conforme;
- lotto -F- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco b); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate delle difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria;
- lotto -G- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco b); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria;



- lotto -H- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco b); il fondo commerciale, secondo le procedure di approssimazione ed arrotondamento delle misurazioni, risulta urbanisticamente e planimetricamente conforme;
- lotto -I- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco b); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate delle difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali, per le opere conformi alla vigente normativa edilizia ed igienico-sanitaria, ed inoltre si rende obbligatoria la demolizione delle opere non sanabili; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria, in relazione a quanto derivante dalla sanatoria;
- lotto -L- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco b); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate delle difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali, per le opere conformi alla vigente normativa edilizia ed igienico-sanitaria, ed inoltre si rende obbligatoria la demolizione delle opere non sanabili; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria, in relazione a quanto derivante dalla sanatoria;
- lotto -M- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco a); il fondo commerciale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali; inoltre si rilevano le stesse difformità anche nella planimetria catastale, che necessita dunque di un aggiornamento mediante procedura D.O.C.F.A. unita ad una nuova planimetria;



- lotto -N- → detta unità immobiliare proviene dall'iter burocratico di cui al punto elenco b) e dal punto elenco c); il fondo direzionale risulta non conforme, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne. Per tali constatazioni si dichiara che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; si rende pertanto necessaria la presentazione di un'Attestazione di Conformità (art.140 della L.R. 1/2005) con pagamento di oneri concessori comunali.



## 7\_ VALORE DEGLI IMMOBILI

### 7.1 VALORE DI MERCATO

Per determinare il valore dei beni in questione, si è proceduto con l'applicazione del "criterio del più probabile valore di mercato" che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico, ma si è ritenuto di tralasciare quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, sullo sconto all'attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre quel bene qualora venga immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità.

La stima è stata definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di beni immobili dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili.

Ai fini della valutazione dei beni, come già precisato, si effettua una stima sintetico-comparativa, tenendo conto di alcuni fattori primari per una equa valutazione riferita ad immobili simili ed ubicati in zone analoghe, tra cui: posizione, esposizione, panoramicità, riscaldamento, servizi, luminosità, anno di costruzione, piano, libero/occupato, manutenzione dello stabile, superficie dell'unità immobiliare, funzionalità planimetrica, manutenzione dell'unità, giardino, posto auto-garage-cantina.

L'indagine di mercato per unità immobiliari con caratteristiche similari a quelle in oggetto, hanno indicato un valore di mercato per:

- le unità abitative da un minimo di €/mq. 2.500,00 ad un massimo di €/mq. 2.800,00, con un decremento del 65% per i terrazzi e balconi;
- i box auto da un minimo di €/mq. 1.000,00 ad un massimo di €/mq. 1.200,00;
- i fondi commerciali e quello direzionale da un minimo di €/mq. 1.900,00 ad un massimo di €/mq. 2.200,00.



I valori appresso determinati indicano una valutazione che rappresenta, a parere del sottoscritto, il valore rispondente al mercato immobiliare degli ultimi anni; la stima degli immobili in oggetto ha tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli stessi, considerando la domanda e l'offerta dell'attuale mercato immobiliare negli ultimi anni e soprattutto della posizione rispetto ai centri abitati limitrofi, nonché alla posizione rispetto a punti d'interesse primario. Tutto ciò premesso, il valore di stima delle unità immobiliari può essere quantificato in una variabile pari al 5% del valore di seguito determinato.

I valori determinati sono di seguito esplicitati:

- lotto -A1- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità abitativa, dà un valore di: sup. netta dell'unità abitativa pari a circa mq. 38,50 x €/mq. 2.650,00 (valore unitario medio) = euro 102.025,00 + sup. netta del terrazzo pari a circa mq. 37,00 x €/mq. 2.650,00 x 35% (valore unitario medio) = euro 34.317,50 → totale euro 136.342,50 arrotondato a **euro 136.000,00;**
- lotto -A2- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del garage pari a circa mq. 21,00 x €/mq. 1.100,00 (valore unitario medio) = euro 23.100,00 → arrotondato a **euro 23.000,00;**
- lotto -B1- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità abitativa, dà un valore di: sup. netta dell'unità abitativa pari a circa mq. 41,00 x €/mq. 2.650,00 (valore unitario medio) = euro 108.650,00 + sup. netta dei terrazzi pari a circa mq. 30,50 x €/mq. 2.650,00 x 35% (valore unitario medio) = euro 28.288,75 → totale euro 136.938,75 arrotondato a **euro 137.000,00;**
- lotto -B2- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del garage pari a circa mq. 19,00 x €/mq. 1.100,00 (valore unitario medio) = euro 20.900,00 → arrotondato a **euro 21.000,00;**
- lotto -C1- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità abitativa, dà un valore di: sup. netta dell'unità abitativa pari a circa mq. 41,00 x €/mq. 2.650,00 (valore unitario medio) = euro 108.650,00 + sup. netta dei terrazzi pari a circa mq. 30,50 x €/mq. 2.650,00 x 35% (valore unitario medio) = euro 28.288,75 → totale euro 136.938,75 arrotondato a **euro 137.000,00;**



- lotto -C2- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del garage pari a circa mq. 20,00 x €/mq. 1.100,00 (valore unitario medio) = euro 22.000,00;
- lotto -D1- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità abitativa, dà un valore di: sup. netta dell'unità abitativa pari a circa mq. 63,50 x €/mq. 2.650,00 (valore unitario medio) = euro 168.275,00 + sup. netta del terrazzo pari a circa mq. 13,50 x €/mq. 2.650,00 x 35% (valore unitario medio) = euro 12.521,25 → totale euro 180.796,25 arrotondato a euro 180.000,00;
- lotto -D2- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del garage pari a circa mq. 16,00 x €/mq. 1.100,00 (valore unitario medio) = euro 17.600,00 → arrotondato a euro 17.500,00;
- lotto -E1- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità abitativa, dà un valore di: sup. netta dell'unità abitativa pari a circa mq. 37,00 x €/mq. 2.650,00 (valore unitario medio) = euro 98.050,00 + sup. netta del terrazzo pari a circa mq. 20,00 x €/mq. 2.650,00 x 35% (valore unitario medio) = euro 18.550,00 → totale euro 116.600,00 arrotondato a euro 116.500,00;
- lotto -E2- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del garage pari a circa mq. 20,00 x €/mq. 1.100,00 (valore unitario medio) = euro 22.000,00;
- lotto -F- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del fondo commerciale pari a circa mq. 63,00 x €/mq. 2.050,00 (valore unitario medio) = euro 129.150,00 → arrotondato a euro 129.000,00;
- lotto -G- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del fondo commerciale pari a circa mq. 103,50 x €/mq. 2.050,00 (valore unitario medio) = euro 212.175,00 → arrotondato a euro 212.000,00;



- lotto -H- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del fondo commerciale pari a circa mq. 113,00 x €/mq. 2.050,00 (valore unitario medio) = euro 231.650,00 → arrotondato a euro 231.500,00;
- lotto -I- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del fondo commerciale pari a circa mq. 124,50 x €/mq. 2.050,00 (valore unitario medio) = euro 255.225,00 → arrotondato a euro 255.000,00;
- lotto -L- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del fondo commerciale pari a circa mq. 74,50 x €/mq. 2.050,00 (valore unitario medio) = euro 152.725,00 → arrotondato a euro 152.500,00;
- lotto -M- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del fondo commerciale pari a circa mq. 154,50 x €/mq. 2.050,00 (valore unitario medio) = euro 316.725,00 → arrotondato a euro 316.500,00;
- lotto -N- → il valore medio moltiplicato per la superficie netta dell'unità immobiliare, dà un valore di: sup. netta del fondo direzionale pari a circa mq. 129,50 x €/mq. 2.050,00 (valore unitario medio) = euro 265.475,00 → arrotondato a euro 265.000,00.

## 7.2 PREZZO A BASE D'ASTA

Tenendo presente che:

- in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti in caso di vendita all'asta;
- che qualsiasi altro atto relativo al trasferimento del bene può essere meno rigido;
- tenuto conto di quanto sopra, il prezzo a base d'asta può essere determinato da un ribasso del valore di mercato quantificato nella percentuale del 15%;



– pertanto ne deriva che il “prezzo medio a base d’asta” è quantificabile in:

- lotto -A1- → euro 136.000,00 x 85% = euro 115.600,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all’assenza di certificazione energetica che l’acquirente avrà l’onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10), per cui si avrà: euro 115.600,00 - euro 3.000,00 = **euro 112.600,00**;
- lotto -A2- → euro 23.000,00 x 85% = euro 19.550,00. A tale importo vanno decurtati euro 2.000,00 (comprensiva degli onorari tecnici e oneri concessori) dovuti alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica secondo quanto descritto nel capitolo n.6, dove è necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia, per cui si avrà: euro 19.550,00 - euro 2.000,00 = **euro 17.550,00**;
- lotto -B1- → euro 137.000,00 x 85% = euro 116.450,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all’assenza di certificazione energetica che l’acquirente avrà l’onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10), per cui si avrà: euro 116.450,00 - euro 3.000,00 = **euro 113.450,00**;
- lotto -B2- → euro 21.000,00 x 85% = euro 17.850,00. A tale importo vanno decurtati euro 2.000,00 (comprensiva degli onorari tecnici e oneri concessori) dovuti alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica secondo quanto descritto nel capitolo n.6, dove è necessaria la presentazione di una sanatoria edilizia, per cui si avrà: euro 17.850,00 - euro 2.000,00 = **euro 15.850,00**;
- lotto -C1- → euro 137.000,00 x 85% = euro 116.450,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all’assenza di certificazione energetica che l’acquirente avrà l’onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10), per cui si avrà: euro 116.450,00 - euro 3.000,00 = **euro 113.450,00**;
- lotto -C2- → euro 22.000,00 x 85% = **euro 18.700,00**;
- lotto -D1- → euro 180.000,00 x 85% = euro 153.000,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all’assenza di certificazione energetica che l’acquirente avrà l’onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10) oltre alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica, secondo quanto descritto



to nel capitolo n.6, dove risulta obbligatoria la presentazione di una sanatoria edilizia per una spesa ipotizzata di euro 2.500,00 (comprensiva degli onorari tecnici e oneri concessori), per cui si avrà: euro 153.000,00 - euro 3.000,00 - euro 2.500,00 = euro 147.500,00;

- lotto -D2- → euro 17.500,00 x 85% = euro 14.875,00;
- lotto -E1- → euro 116.500,00 x 85% = euro 99.025,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all'assenza di certificazione energetica che l'acquirente avrà l'onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10) oltre alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica, secondo quanto descritto nel capitolo n.6, dove risulta obbligatoria la presentazione di una sanatoria edilizia per una spesa ipotizzata di euro 2.500,00 (comprensiva degli onorari tecnici e oneri concessori), per cui si avrà: euro 99.025,00 - euro 3.000,00 - euro 2.500,00 = euro 93.525,00;
- lotto -E2- → euro 22.000,00 x 85% = euro 18.700,00;
- lotto -F- → euro 129.000,00 x 85% = euro 109.650,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all'assenza di certificazione energetica che l'acquirente avrà l'onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10) oltre alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica, secondo quanto descritto nel capitolo n.6, dove risulta obbligatoria la presentazione di una sanatoria edilizia per una spesa ipotizzata di euro 2.500,00 (comprensiva degli onorari tecnici e oneri concessori), per cui si avrà: euro 109.650,00 - euro 3.000,00 - euro 2.500,00 = euro 104.150,00;
- lotto -G- → euro 212.000,00 x 85% = euro 180.200,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all'assenza di certificazione energetica che l'acquirente avrà l'onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10) oltre alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica, secondo quanto descritto nel capitolo n.6, dove risulta obbligatoria la presentazione di una sanatoria edilizia per una spesa ipotizzata di euro 2.500,00 (comprensiva degli onorari tecnici e oneri concessori), per cui si avrà: euro 180.200,00 - euro 3.000,00 - euro 2.500,00 = euro



174.700,00;

- lotto -H- → euro 231.500,00 x 85% = euro 196.775,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all'assenza di certificazione energetica che l'acquirente avrà l'onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10), per cui si avrà: euro 196.775,00 - euro 3.000,00 = euro 193.775,00;

- lotto -I- → euro 255.000,00 x 85% = euro 216.750,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all'assenza di certificazione energetica che l'acquirente avrà l'onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10) oltre alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica, secondo quanto descritto nel capitolo n.6, dove sono necessarie opere edili di ripristino parziale dello stato legittimo e la presentazione di una sanatoria per le opere restanti, dove per tutto quanto descritto si ipotizza una spesa di euro 7.000,00 (comprensiva degli onorari tecnici, oneri concessori e lavori edili da eseguire), per cui si avrà: euro 216.750,00 - euro 3.000,00 - euro 7.000,00 = euro 206.750,00;

- lotto -L- → euro 152.500,00 x 85% = euro 129.625,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all'assenza di certificazione energetica che l'acquirente avrà l'onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10) oltre alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica, secondo quanto descritto nel capitolo n.6, dove sono necessarie opere edili di ripristino parziale dello stato legittimo e la presentazione di una sanatoria per le opere restanti, dove per tutto quanto descritto si ipotizza una spesa di euro 7.000,00 (comprensiva degli onorari tecnici, oneri concessori e lavori edili da eseguire), per cui si avrà: euro 129.625,00 - euro 3.000,00 - euro 7.000,00 = euro 119.625,00;

- lotto -M- → euro 316.500,00 x 85% = euro 269.025,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all'assenza di certificazione energetica che l'acquirente avrà l'onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10) oltre alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica, secondo quanto descritto nel capitolo n.6, dove risulta obbligatoria la presentazione di una sanatoria edilizia



per una spesa ipotizzata di euro 3.500,00 (comprensiva degli onorari tecnici e oneri concessori), per cui si avrà: euro 269.025,00 - euro 3.000,00 - euro 3.500,00 = euro 262.525,00;

- lotto -N- → euro 265.000,00 x 85% = euro 225.250,00. A tale importo vanno decurtati euro 3.000,00 dovuti all'assenza di certificazione energetica che l'acquirente avrà l'onere di produrre una volta acquistato il suddetto immobile (vedere capitolo n.10) oltre alla necessità di addivenire alla conformità urbanistica, secondo quanto descritto nel capitolo n.6, dove risulta obbligatoria la presentazione di una sanatoria edilizia per una spesa ipotizzata di euro 2.000,00 (comprensiva degli onorari tecnici e oneri concessori), per cui si avrà: euro 225.250,00 - euro 3.000,00 - euro 2.000,00 = euro 220.250,00.

### 7.3 VALORE DEL PIGNORAMENTO DI QUOTA

Essendo la società "\*\*\*\* \*\*\*\*" proprietaria per l'intera quota di tutti i beni periziati, si confermano le valutazioni di cui sopra.



## **8\_ PIGNORAMENTO DI QUOTA**

Essendo la società "\*\*\*\* \*\*\*" proprietaria dell'intera quota di tutti i beni periziati, si confermano le valutazioni di cui sopra.

## **9\_ REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Gli immobili sono sottoposti alla tassa di registro.

## **10\_ DOCUMENTAZIONE ENERGETICA**

I beni in oggetto di cui ai lotti -A1-, -B1-, -C1-, -D1-, -E1-, -F-, -G-, -H-, -I-, -L-, -M- e -N- risultano sprovvisti di certificazione energetica, necessaria secondo quanto disposto dall'art.6 del D.L.vo n.192/05, come modificato dal D.L.vo n.311/06. Per consentire agli acquirenti di dotare i beni acquistati dell'attestato di qualificazione energetica, è stato detratto un congruo importo dal prezzo a base d'asta (vedere capitolo n.7, paragrafo n.7.2).

I beni in oggetto di cui ai lotti -A2-, -B2-, -C2-, -D2-, -E2- non necessitano di certificazione energetica.



**11\_ RIEPILOGO GENERALE**

Per quanto esposto precedentemente, si conclude che:

- lotto - **A1** - →

Trattasi di un appartamento residenziale posto al sesto piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via U. \*\*\* al numero civico 44 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura / pranzo / soggiorno) corredato di un ampio terrazzo, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera da letto. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno e il ripostiglio), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con caldaia a gas posizionata sul terrazzo e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/2, classe 3, rendita € 298,25, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie residenziale netta di circa mq. 38,50 oltre ad un terrazzo di circa mq. 37,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:**

**EURO 112.600,00 (CentoDodiciMilaSeiCento/00)**



- lotto -A2- →

Trattasi di un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -A1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica. Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vigenti. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 89,86, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 21,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 17.550,00 (DiciaSetteMilaCinqueCentoCinquanta/00)**

- lotto - **B1** - →

Trattasi di un appartamento residenziale posto al sesto piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via C. \*\*\* al numero civico 61 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura / pranzo / soggiorno) corredato di un piccolo terrazzo, disimpegno, bagno e camera da letto corredata di un ampio terrazzo. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno e il bagno dotato di impianto d'aerazione forzata), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con caldaia a gas posizionata sul terrazzo della zona giorno e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/2, classe 3, rendita € 255,65, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie residenziale netta di circa mq. 41,00 oltre a due terrazzi di circa mq. 30,50.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 113.450,00 (CentoTrediciMilaQuattroCentoCinquanta/00)**

- lotto - **B2** - →

Trattasi di un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -B1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica. Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vigenti. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 89,86, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 19,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 15.850,00 (QuindiciMilaOttoCentoCinquanta/00)**

- lotto - **C1** - →

Trattasi di un appartamento residenziale posto al sesto piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via C. \*\*\* al numero civico 59 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura / pranzo / soggiorno) corredato di un piccolo terrazzo, disimpegno, bagno e camera da letto corredata di un ampio terrazzo. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno e il bagno dotato di impianto d'aerazione forzata), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con caldaia a gas posizionata sul terrazzo della zona giorno e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/2, classe 3, rendita € 255,65, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie residenziale netta di circa mq. 41,00 oltre a due terrazzi di circa mq. 30,50.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 113.450,00,00 (CentoTrediciMilaQuattroCentoCinquanta/00)**

- lotto - C2 - →

Trattasi di un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -C1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica. Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vigenti. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 89,86, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 20,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:**

**EURO 18.700,00 (DiciottoMilaSetteCento/00)**



- lotto - **D1** - →

Trattasi di un appartamento residenziale posto al primo piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via C. \*\*\* al numero civico 29 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura / pranzo / soggiorno) corredato di terrazzo, disimpegno, bagno e due camere da letto. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. Tutti i locali dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, tranne la pavimentazione delle camere da letto dove è posato un parquet in legno classico; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con caldaia a gas posizionata sul terrazzo della zona giorno e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 71,89, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie residenziale netta di circa mq. 63,50 oltre ad un terrazzo di circa mq. 13,50.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 147.500,00 (CentoQuarantaSetteMilaCinqueCento/00)**

- lotto - **D2** - →

Trattasi di un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -D1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica. Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vigenti. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 71,89, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 16,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 14.875,00 (QuattordiciMilaOttoCentoSettantaCinque/00)**

- lotto - **E1** - →

Trattasi di un appartamento residenziale posto al sesto piano di un edificio condominiale, accessibile, attraverso percorsi esterni condominiali, scale e ascensore a servizio del solo civico in questione, da Via C. \*\*\* al numero civico 55 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo una strada sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano giorno (ingresso / angolo cottura / pranzo / soggiorno) corredato di un ampio terrazzo, disimpegno, bagno e camera da letto dalla quale si accede allo stesso terrazzo sopra-detto. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di illuminazione naturale diretta (tranne il disimpegno), dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di buona fattura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente i solai in laterizio intonacati. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con caldaia a gas posizionata sul terrazzo della zona giorno e termosifoni interni ai vari locali, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/2, classe 3, rendita € 255,65, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie residenziale netta di circa mq. 37,00 oltre ad un terrazzo di circa mq. 20,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 93.525,00 (NovantaTreMilaCinqueCentoVentiCinque/00)**

- lotto - **E2** - →

Trattasi di un box auto posto al primo piano interrato di un edificio condominiale, accessibile attraverso percorsi e rampe condominiali. Detto bene è di corredo all'appartamento di cui al lotto -E1-, e si compone di un unico vano con accesso carrabile e ampia porta basculante metallica. Il box auto presenta una pavimentazione industriale ed il solo impianto elettrico a vista conforme alle normative vigenti. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/6, classe 4, rendita € 89,86, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 20,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:**

**EURO 18.700,00 (DiciOttoMilaSetteCento/00)**



- lotto - **F** - →

Trattasi di un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Via U. \*\*\* al numero civico 36 e Via C. \*\*\* al numero civico 47 (strade caratterizzate da un flusso di traffico medio, essendo site in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Il bene si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le muratura perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 1622,50, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 63,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 104.150,00 (CentoQuattroMilaCentoCinquanta/00)**

- lotto - **G** - →

Trattasi di un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato nella galleria interna di Via \*\*\* al numero civico 42 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Il bene si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le muratura perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 3100,14, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 103,50.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 174.700,00 (CentoSettantaQuattroMilaSetteCento/00)**

- lotto - H - →

Trattasi di un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato nella galleria interna di Via \*\*\* al numero civico 44 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Il bene si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 3505,76, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 113,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 193.775,00 (CentoNovantaTreMilaSetteCentoSettantaCinque/00)**

- lotto -1- →

Trattasi di un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Via C. \*\*\* al numero civico 5 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Il bene si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 3940,36, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 124,50.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 206.750,00 (DueCentoSeiMilaSetteCentoCinquanta/00)**

- lotto - L - →

Trattasi di un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Via C. \*\*\* al numero civico 11 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Il bene si presenta in buono stato di conservazione, composto da un vano principale, retro-negozio e bagno con anti-wc. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è dotato d'impianto d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 2028,13, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 74,50.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 119.625,00 (CentoDiciaNoveMilaSeiCentoVentiCinque/00)**

- lotto - **M** - →

Trattasi di un fondo commerciale accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato nella galleria interna di Via U. \*\*\* ai numeri civici 16-18-20 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un fondo commerciale in buono stato di conservazione, composto da un vano principale corredato di bagno con anti-wc, retro-negozio corredato di un altro bagno con anti-wc e di due locali di deposito. Il solo vano principale è dotato di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre i bagni sono dotati di impianti d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti dei bagni; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio con-trosoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria C/1, classe 5, rendita € 3592,68, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 154,50.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 262.525,00 (DueCentoSessantaDueMilaCinqueCentoVentiCinque/00)**

- lotto - N - →

Trattasi di un fondo direzionale ad uso ufficio privato accessibile attraverso i percorsi esterni condominiali, posto al piano terreno di un edificio condominiale ubicato in Via C. \*\*\* ai numeri civici 31-33 (strada caratterizzata da un flusso di traffico medio, essendo sita in una zona periurbana in un'area residenziale/commerciale). Trattasi di un fondo direzionale ad uso ufficio privato in buono stato di conservazione, composto da un ampio vano ingresso, tre locali ad uso ufficio, tre locali ad uso archivio, disimpegno, bagno con anti-wc. Solo il vano ingresso e i tre locali ad uso ufficio sono dotati di illuminazione naturale diretta, dove sono montati infissi in alluminio con vetro-camera, mentre il bagno è provvisto d'impianto d'aerazione forzata. I locali sono pavimentati con piastrelle di gress porcellanato di media fattura, così come i rivestimenti del bagno; le murature perimetrali e divisorie risultano in laterizio non portante trattandosi di un edificio con struttura portante intelaiata in cemento armato, avente il solaio in laterizio controsoffittato in cartongesso a quadrelli. Gli impianti a servizio dell'unità immobiliare risultano quello di riscaldamento con pompa di calore elettrica, quello elettrico in traccia conforme alle normative vigenti, quello idrico approvvigionato da acquedotto comunale. Il bene risulta a carico del Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, censito al foglio di mappa \*\*\*, particella \*\*\*, subalterno \*\*\*, categoria A/10 (bene derivante dal subalterno \*\*\* attualmente soppresso), classe 1, rendita € 1665,57, di proprietà per 1/1 della società "\*\*\*\* \*\*\*". Dal rilievo effettuato in data 20/07/2012, è risultata una superficie netta di circa mq. 129,50.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE:****EURO 220.250,00 (DueCentoVentiMilaDueCentoCinquanta/00)**

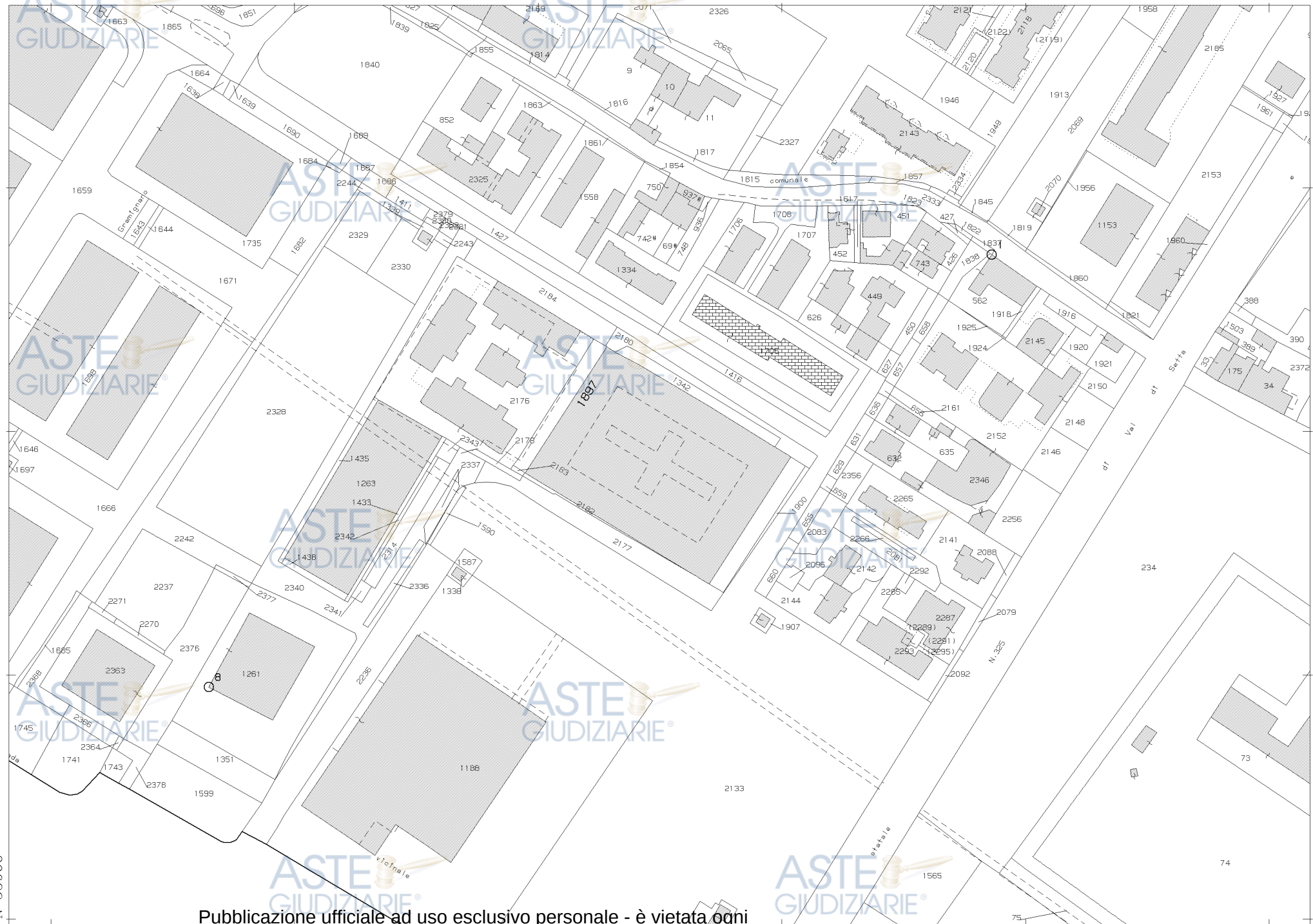
Per quanto sopra descritto e dimostrato, ritengo di aver risposto esaurientemente al quesito posto dal Giudice, valutazione dei beni immobili, e pertanto ritengo svolto e concluso l'incarico affidatomi.

Rimanendo a Vs. disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Empoli, 24/10/2012

Il C.T.U.

ing. \*\*\* \*\*



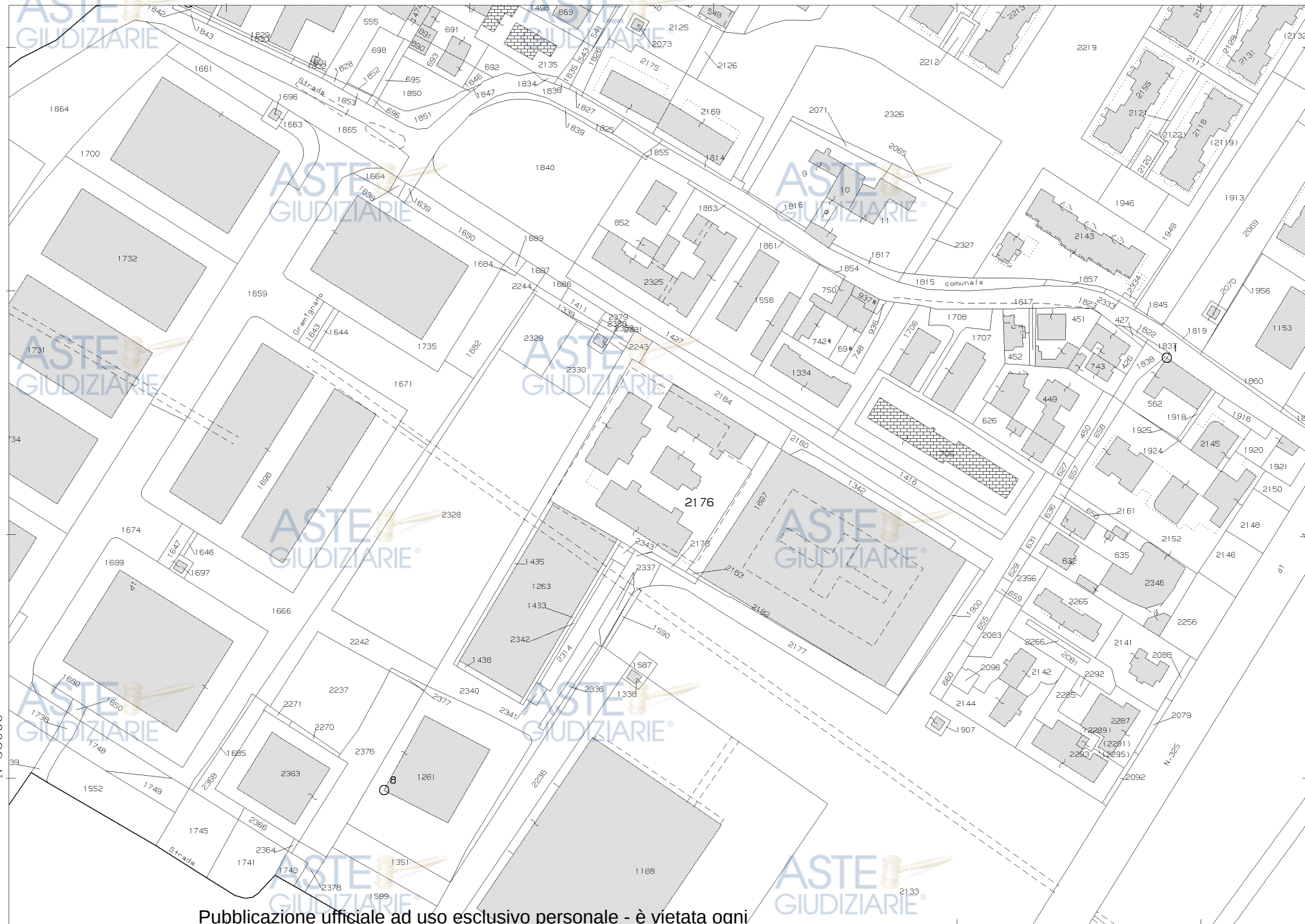
Comune: CAMPI BISENZIO  
Foglio: 19  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
29-Giu-2012 11:02  
Prot. n. 1124291/2012

N=55900

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Firmato Da: BENEDETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37c3b6cf9bf2f0ab0d310945f36ddc30

Particella: 1897



Comune: CAMPI BISENZIO  
 Foglio: 19  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 29-Giu-2012 11:02  
 Prot. n. T124596/2012

N=56000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENEDETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37c3b6cf9bf2f0ab0d310945f36ddc30

Particella: 2176



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VISTA DELLA ZONA GIORNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VISTA DEL BAGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





---

**VISTA DELLA CAMERA DA LETTO**

---





---

**VISTA DELLA TERRAZZA**

---





**VISTA DEL GARAGE DI  
PERTINENZA ALL'ABITAZIONE**





ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

**VISTA DELLA ZONA GIORNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VISTA DEL BAGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





---

**VISTA DELLA CAMERA DA LETTO**

---





---

## **VISTA DELLA TERRAZZA**





**VISTA DEL GARAGE DI  
PERTINENZA ALL'ABITAZIONE**





ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VISTA DELLA ZONA GIORNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VISTA DEL BAGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





---

**VISTA DELLA CAMERA DA LETTO**

---





## VISTA DELLA TERRAZZA





## **VISTA DEL GARAGE DI PERTINENZA ALL'ABITAZIONE**





ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VISTA DELLA ZONA GIORNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VISTA DEL BAGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

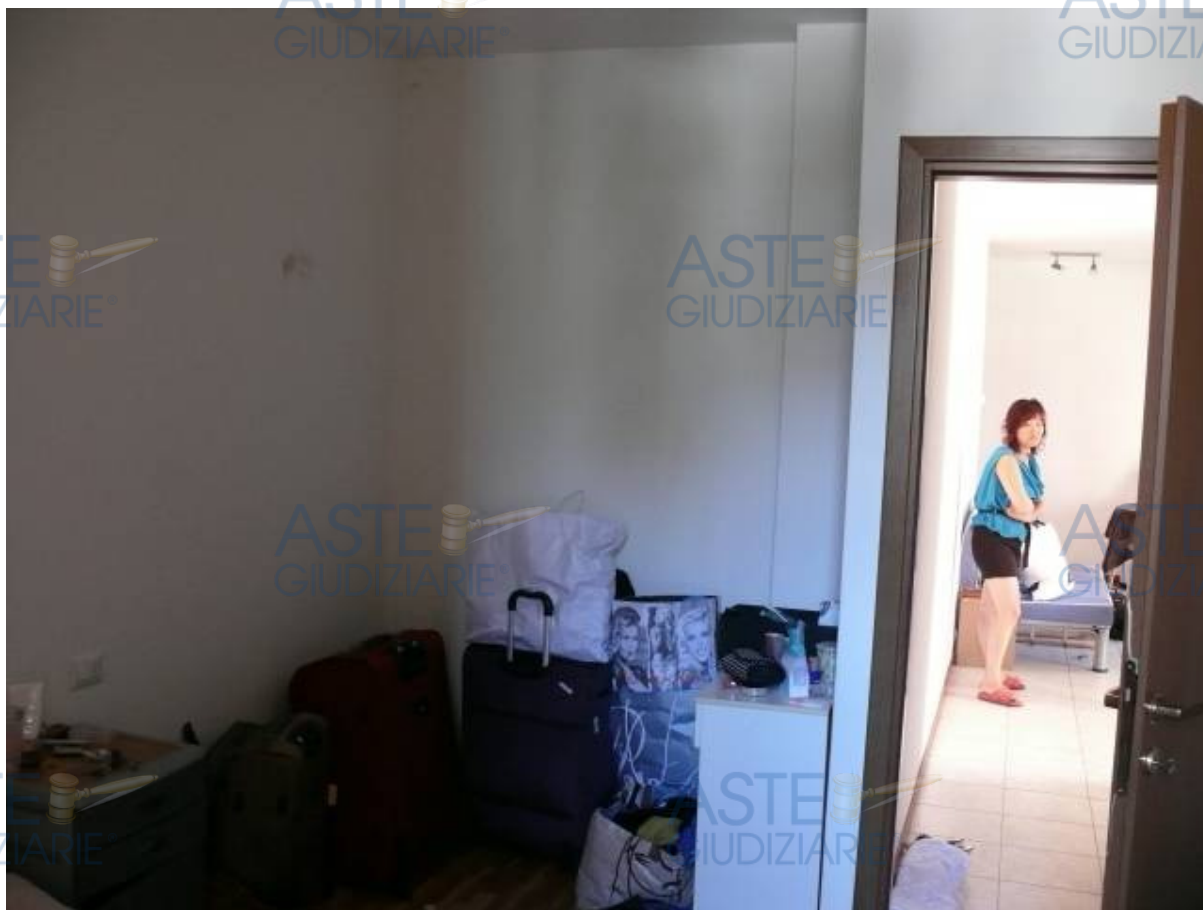
ASTE  
GIUDIZIARIE®





**VISTA DELLA  
CAMERA DA LETTO PRINCIPALE**





**VISTA DELLA SECONDA  
CAMERA DA LETTO**





## VISTA DELLA TERRAZZA





**VISTA DEL GARAGE DI  
PERTINENZA ALL'ABITAZIONE**





ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

**VISTA DELLA ZONA GIORNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## VISTA DEL BAGNO





**VISTA DELLA CAMERA DA LETTO**





## VISTA DELLA TERRAZZA





---

**VISTA DEL GARAGE DI  
PERTINENZA ALL'ABITAZIONE**

---



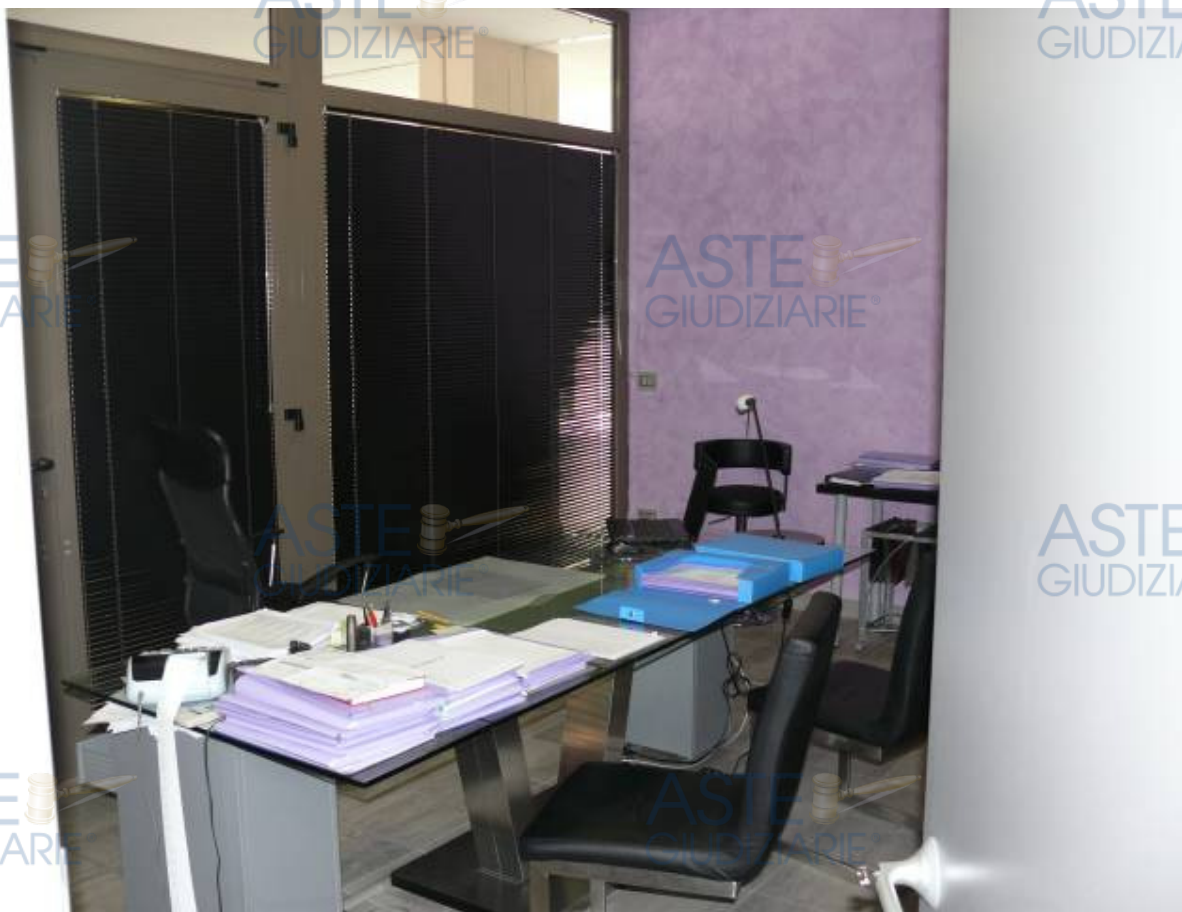


ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VISTA DALL'ESTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## **VISTA DALL'INTERNO DEL FONDO COMMERCIALE**





## **VISTA DALL'INTERNO DEL FONDO COMMERCIALE**





ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VISTA DEL BAGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

**VISTA DALL'ESTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®





---

**VISTA DALL'INTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**

---





---

**VISTA DALL'INTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**

---





ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VISTA DEL BAGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

**VISTA DALL'ESTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## **VISTA DALL'INTERNO DEL FONDO COMMERCIALE**





**VISTA DALL'INTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**





## **VISTA DEL BAGNO**





**VISTA DALL'ESTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**





## **VISTA DALL'INTERNO DEL FONDO COMMERCIALE**





**VISTA DALL'INTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**





## VISTA DEL BAGNO





ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VISTA DALL'ESTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## VISTA DALL'INTERNO DEL FONDO COMMERCIALE





**VISTA DALL'INTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**





## VISTA DEL BAGNO





**VISTA DALL'ESTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**





**VISTA DALL'INTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**





## **VISTA DALL'INTERNO DEL FONDO COMMERCIALE**





## **VISTA DEL BAGNO APERTO AL PUBBLICO**





## **VISTA DEL RETRO DEL FONDO (CUCINA – DEPOSITO)**





## **VISTA DEL BAGNO NEL RETRO FONDO**





ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VISTA DALL'INTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





---

**VISTA DALL'INTERNO  
DEL FONDO COMMERCIALE**

---





## VISTA DEL BAGNO

