

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione civile

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 42/2021

Promosso da SIENA NPL 2018 s.r.l.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Geometra Giacomo Montoci, con studio in Firenze Via Fiume n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3889/12 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4779, con Ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Laura D'Amelio del 28/07/2021 veniva nominato C.T.U. e in pari data prestava giuramento ed accettava l'incarico.

Al sottoscritto venivano sottoposti i seguenti quesiti:

“Provveda a

1) - identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad



eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2) - riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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.....);

3) - indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

*4) - fornire una sommaria **descrizione** dell/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;***

*5) - provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i 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 o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.c., anche a seguito di confronto con il*



custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo

certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,

acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6) - verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti 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 disp. att. c.c.;

-atti di asservimento urbanistico, 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

.....);

7) - verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene

(tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera

completa con l'indicazione del soggetto a favore e contro, la data e il numero di iscrizione) che **saranno**

cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi

oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata

preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le

trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli

artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di

superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8) - indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese

straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali

spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale

esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



9) - verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 01/09/1967. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 Dpr 06 Giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47/85 o art. 46, V co, Dpr 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10) - indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 cpc, della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11) - indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri



di regolarizzazione urbanistica , lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali

insolute.

12) – precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-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, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere*

compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art.

846 cc e dalla L. 03 giugno 1940, n. 1078;

*- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si*

tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

In esito all'incarico conferitomi, ho quindi redatto la seguente

RELAZIONE TECNICA

1) - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento Rep. n. 785/2021 riguarda n. 6 appezzamenti di terreno contigui posti nel Comune di Firenzuola (FI) – loc. “Ca’ Rossa”, già identificati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 156 dalle particelle n. 272, 273, 274, 275 , 276 e 277 della superficie catastale complessiva di mq. 3.135.

Tali appezzamenti di terreno, con la sola eccezione delle particelle n. 275 e 276, sono stati oggetto di frazionamento nel 2009 con alienazione di porzioni a terzi e sulle restanti porzioni è stato successivamente costruito un fabbricato residenziale, tutt'ora in corso di completamento, come meglio specificato nel prosieguo.

Atteso quanto sopra i dati catastali indicati nel pignoramento non corrispondono con quelli attuali e includono anche porzioni già alienate a terzi e pertanto di seguito si rappresenta la storia catastale del



compendio.

STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

-l'originaria particella n. 272 è stata soppressa nel 2009 con frazionamento n. 83049 ed ha originato la particella n. 689 (rimasta in conto all'esecutata) e la particella 690 (alienata al Comune di Firenzuola con atto notaio Salvador Barbara del 07/09/2009 – Rep. n. 3227);

-l'originaria particella n. 273 è stata soppressa è stata soppressa nel 2009 con frazionamento n. 83049 ed ha originato la particella n. 691 (rimasta in conto all'esecutata) e la particella 692 (alienata al Comune di Firenzuola con atto notaio Salvador Barbara del 07/09/2009 – Rep. n. 3227);

-l'originaria particella n. 274 è stata soppressa è stata soppressa nel 2009 con frazionamento n. 83049 ed ha originato la particella n. 693 (rimasta in conto all'esecutata) , la particella n. 694 (alienata a terzi con atto notaio Salvador Barbara del 07/09/2009 – Rep. n. 3227) e la particella 695 (alienata al Comune di Firenzuola con atto notaio Salvador Barbara del 07/09/2009 – Rep. n. 3227);

-l'originaria particella n. 275 non ha subito modifiche ed è rimasta in conto all'esecutata;

-l'originaria particella n. 276 non ha subito modifiche ed è rimasta in conto all'esecutata;

-l'originaria particella n. 277 è stata soppressa è stata soppressa nel 2009 con frazionamento n. 83049 ed ha originato la particella n. 696 (rimasta in conto all'esecutata) e la particella n. 697 (alienata a terzi con atto notaio Salvador Barbara del 07/09/2009 – Rep. n. 3227).

Le particelle n. 690, n. 692 e n. 695, cedute al Comune di Firenzuola a titolo gratuito, sono oggi parte della viabilità comunale.

Le particelle n. 694 e n. 697, cedute a terzi confinanti a titolo oneroso, sono state soppresse ed unite alla particella n. 709 che è passata al Catasto Fabbricati e sulla quale insiste un fabbricato di terzi.

Successivamente, a seguito dell'edificazione del fabbricato residenziale sulle particelle di terreno n. 689, n. 691 e n. 693, il sottoscritto CTU ha presentato il tipo mappale prot. n. 83429 del 22/06/2022 per inserimento in mappa dell'edificio, con soppressione delle medesime particelle n. 689, n. 691 e n. 693 al Catasto Terreni e costituzione della nuova particella n. 775 al Catasto Fabbricati (edificio con resede



circostante). Ha fatto seguito la presentazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze –

Territorio della pratica Doc.f.a di accatastamento prot. N. FI0105645 del 10/08/2022 per nuova

costruzione e creazione dei subalterni dei vari lotti che fanno parte della citata particella n. 775.

Per una migliore comprensione della suddetta storia catastale dei beni oggetto di pignoramento si allega

schema grafico allegato sotto lettera A (dimostrazione storico-catastale) nel quale le n. 6 originarie

particelle del compendio pignorato sono contornate in rosso, le porzioni cedute a terzi sono colorate

rispettivamente in grigio (cedute al Comune di Firenzuola) e verde (cedute a terzi confinanti) e l'attuale

compendio residuo disponibile è contornato in blu.

Tutto ciò premesso, nell'ambito del più ampio compendio pignorato, si è proceduto all'individuazione,

alla formazione ed alla stima dei lotti residui disponibili e descritti nel prosieguo della presente perizia,

con esclusione quindi delle porzioni già alienate a terzi.

Oggetto di stima è un edificio plurifamiliare per civile abitazione in corso di costruzione con annesso

resede circostante, posto in Comune di Firenzuola (FI) via della Cà Rossa che si sviluppa su due piani

fuori terra oltre piano interrato (autorimesse e posti auto) e piano soffitte, per complessive n. 10 unità

abitative autonome (n. 5 al piano terreno e n. 5 al piano primo e soffitta) e n. 10 autorimesse/posti auto di

pertinenza.

La struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato con tamponamenti in laterizio e copertura a

falde inclinate con manto in laterizio.

L'edificio è completo nelle strutture portanti orizzontali e verticali, nella copertura (incluso manto e

“linea vita”), negli intonaci e negli infissi esterni, mentre sono ancora da completare tutte le sistemazioni

esterne (vialetti di accesso, aree a verde), gli impianti di smaltimento dei reflui e talune pertinenze

ornamentali (logge, cancelli, ringhiere, parapetti dei terrazzi, pavimentazione e rivestimento delle scale

esterne, ecc.). Al piano interrato (autorimesse e posti auto) risultano da completare i massetti in cls per la

regolarizzazione del piano di calpestio e gli adeguamenti impiantistici e funzionali necessari per la



necessaria certificazione di prevenzione incendi.

Le singole unità immobiliari che compongono l'edificio sono già definite nella distribuzione degli spazi interni con tramezzature in muratura e sono dotate di autonomi accessi con portoncini blindati, ma il loro grado di rifinitura non è omogeneo in quanto due di esse sono pressoché completate (tranne le verifiche di funzionalità degli impianti e gli allacci alle utenze) mentre le altre otto sono prive, in tutto o in parte, di pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (caldaie, radiatori, ecc.), come meglio specificato nel prosieguo.

Trattasi di quanto graficamente rappresentato nelle planimetrie in scala 1:200 (stato di rilievo) allegate sotto lettera D dove gli appartamenti sono stati numerati dal n. 1 al n. 10 partendo dal piano terra e procedendo da destra a sinistra (per chi guarda dal fronte principale su strada) e le autorimesse/posti auto sono stati numerati dal n. 11 al n. 20 procedendo sempre da destra a sinistra.

Lo stato dei luoghi è tale per cui, ai fini di un miglior utilizzo, si è ritenuto di abbinare a ciascun appartamento la pertinenza (autorimessa o posto auto) più appropriata, tenendo conto della posizione nell'ambito dell'edificio e dei tre corpi scala, pervenendo ai seguenti abbinamenti/lotti:

LOTTO 1: appartamento n. 1 + posto auto n. 11 (colore magenta – allegato E)

LOTTO 2: appartamento n. 2 + autorimessa n. 13 (colore azzurro – allegato E)

LOTTO 3: appartamento n. 3 + posto auto n. 14 (colore arancio – allegato E)

LOTTO 4: appartamento n. 4 + posto auto n. 19 (colore verde chiaro – allegato E)

LOTTO 5: appartamento n. 5 + posto auto n. 18 (colore rosso – allegato E)

LOTTO 6: appartamento n. 6 + autorimessa n. 12 (colore verde acqua – allegato E)

LOTTO 7: appartamento n. 7 + posto auto n. 15 (colore giallo – allegato E)

LOTTO 8: appartamento n. 8 + autorimessa n. 16 (colore amaranto – allegato E)

LOTTO 9: appartamento n. 9 + autorimessa n. 17 (colore verde scuro – allegato E)

LOTTO 10: appartamento n. 10 + autorimessa n. 20 (colore rosa – allegato E)

LOTTO 11: terreno agricolo (colore marrone – allegato E)



Costituisce inoltre oggetto di stima l'appezzamento di terreno agricolo retrostante l'edificio di cui trattasi, di forma pressoché triangolare, in continuità con i resedi tergalì di pertinenza delle u.i. al piano terreno, per la quale si è ritenuto di proporre un lotto separato.

DESCRIZIONE GENERALE DELLE DOTAZIONI E RIFINITURE DELLE UNITA' ABITATIVE

Le dotazioni e le rifiniture standard delle unità abitative, a prescindere dal loro diverso grado di completezza di cui si riferirà nel prosieguo, sono le seguenti:

- portoncino blindato di accesso a tre punte con spioncino
- infissi esterni in PVC con vetro camera e portelloni esterni (mancanti)
- porte interne in legno laminato con specchiatura
- pavimenti in gres porcellanato effetto legno
- rivestimenti in gres porcellanato in cucina e nel bagno
- sanitari in porcellana con miscelatore centrale, piatto doccia, lavabo con mobiletto sospeso
- impianto elettrico di tipo incassato con quadretti e salva-vita (mancanti delle placche)
- impianto termico a termosifoni con radiatori in alluminio anticorrosione (da montare) privi di caldaie
- predisposizione di impianto di climatizzazione
- tinteggiatura a tempera fine

LOTTO 1) - appartamento n. 1 + posto auto n. 11

1.a) - unità abitativa n. 1 posta al piano terreno, la prima a destra per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da tre vani oltre bagno-wc ed accessori, loggia coperta e resede esclusivo frontale, laterale e tergale.

Confini: unità abitativa n. 2, parti comuni, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **1**, categoria F/3 –



unità in corso di costruzione.

1.b) – posto auto n. 11 al piano interrato, il primo a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie di circa mq. 14.

Confini: parti comuni per più lati, s.s.a.

Dati catastali: All’Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di Firenzuola (FI) in esatto conto all’esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L’unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **11**, categoria F/3 – unità in corso di costruzione.

LOTTO 2) - appartamento n. 2 + autorimessa n. 13

2.a) - unità abitativa n. 2 posta al piano terreno, la seconda da destra per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da tre vani oltre bagno-wc ed accessori, loggia coperta e resede esclusivo sul fronte e sul tergo.

Confini: unità abitativa n. 1, parti comuni, s.s.a.

Dati catastali: All’Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di Firenzuola (FI) in esatto conto all’esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L’unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **2**, categoria F/3 – unità in corso di costruzione.

2.b) – autorimessa n. 13 posta al piano interrato, la terza a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie utile di circa mq. 25 (sup. lorda circa mq. 28) .

Confini: autorimessa n. 12, parti comuni per più lati, s.s.a.

Dati catastali: All’Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di Firenzuola (FI) in esatto conto all’esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L’unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **13**, categoria F/3 – unità in corso di costruzione.

LOTTO 3) - appartamento n. 3 + posto auto n. 14

3.a) - unità abitativa n. 3 posta al piano terreno, al centro per chi guarda il fabbricato dalla via, composta



da tre vani oltre bagno-wc ed accessori, loggia coperta e resede esclusivo sul fronte e sul tergo.

Confini: unità abitativa n. 2, unità abitativa n. 4, parti comuni, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **3**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

3.b) – posto auto n. 14 al piano interrato, il quarto a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a
 comune, di forma rettangolare e superficie di circa mq. 14.

Confini: posto auto n. 15, parti comuni per più lati, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **14**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

LOTTO 4) - appartamento n. 4 + posto auto n. 19

4.a) - unità abitativa n. 4 posta al piano terreno, la seconda da sinistra per chi guarda il fabbricato dalla
 via, composta da tre vani oltre bagno-wc ed accessori, loggia coperta e resede esclusivo sul fronte e sul
 tergo.

Confini: unità abitativa n. 3, unità abitativa n. 5, parti comuni, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **4**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

4.b) – posto auto n. 19 al piano interrato, il nono a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune,
 di forma rettangolare e superficie di circa mq. 14.

Confini: posto auto n. 18, parti comuni per più lati, s.s.a.



Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **19**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

LOTTO 5) - appartamento n. 5 + posto auto n. 18

5.a) - unità abitativa n. 5 posta al piano terreno, la prima a sinistra per chi guarda il fabbricato dalla via,
 composta da tre vani oltre due servizi igienici ed accessori, resede esclusivo frontale, laterale e tergale.

Confini: unità abitativa n. 4, parti comuni, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **5**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

5.b) – posto auto n. 18, al piano interrato, l'ottavo a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a
 comune, di forma rettangolare e superficie di circa mq. 14.

Confini: posto auto n. 19, parti comuni, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **18**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

LOTTO 6) - appartamento n. 6 + autorimessa n. 12

6.a) - unità abitativa n. 6, posta al piano primo e secondo (soffitta), la prima a destra per chi guarda il
 fabbricato dalla via, composta da due vani compresa la cucina, oltre bagno-wc ed accessori, loggia
 coperta, terrazzo frontale e tergale nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di botola interna (priva
 di scala).

Confini: unità abitativa n. 7, parti comuni, s.s.a.



Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenze (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **6**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

6.b) – autorimessa n. 12, posta al piano interrato, la seconda a sinistra per chi scende dalla rampa
 carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 25 (sup. lorda circa mq. 28).

Confini: autorimessa n. 13, parti a comune per più lati, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenze (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **12**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

LOTTO 7) - appartamento n. 7 + posto auto n. 15

7.a) - unità abitativa n. 7 posta al piano primo e secondo (soffitta), la seconda da destra per chi guarda il
 fabbricato dalla via, composta da due vani compresa la cucina, oltre bagno-wc ed accessori, loggia
 coperta, terrazzo frontale e tergale nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di botola interna (priva
 di scala).

Confini: unità abitativa n. 8, unità abitativa n. 6, parti comuni, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenze (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **7**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

7.b) – posto auto n. 15 posto al piano interrato, il quinto a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a
 comune, di forma rettangolare e superficie di circa mq. 14.

Confini: posto auto n. 14, parti comuni per più lati, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di



Firenze (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **15**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

LOTTO 8) - appartamento n. 8 + autorimessa n. 16

8.a) - unità abitativa n. 8 posta al piano primo e secondo (soffitta), al centro per chi guarda il fabbricato
 dalla via, composta da due vani compresa la cucina, oltre bagno-wc ed accessori, loggia coperta, terrazzo
 frontale e tergale nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di botola interna (priva di scala).

Confini: unità abitativa n. 7, unità abitativa n. 9, parti comuni, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di
 Firenze (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **8**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

8.b) – autorimessa n. 16 posta al piano interrato, la sesta a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a
 comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 25 (sup. lorda circa mq. 28).

Confini: autorimessa n. 17, parti comuni per più lati, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di
 Firenze (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **16**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

LOTTO 9) - appartamento n. 9 + autorimessa n. 17

9.a) - unità abitativa n. 9 posta al piano primo e secondo (soffitta), la seconda da sinistra per chi guarda il
 fabbricato dalla via, composta da due vani compresa la cucina, oltre bagno-wc ed accessori, loggia
 coperta, terrazzo frontale e tergale nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di botola interna (priva
 di scala).

Confini: unità abitativa n. 8, unità abitativa n. 10, parti comuni, s.s.a.



Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **9**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

9.b) – autorimessa n. 17 posta al piano interrato, la settima a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile
 a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 25 (sup. lorda circa mq. 28).

Confini: autorimessa n. 16, parti comuni per più lati, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **17**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

LOTTO 10) - appartamento n. 10 + autorimessa n. 20

10.a) - unità abitativa n. 10 posta al piano primo e secondo (soffitta), la prima a sinistra per chi guarda il
 fabbricato dalla via, composta da tre vani compresa la cucina, oltre due servizi igienici ed accessori,
 terrazzo frontale, laterale e tergale nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di botola interna (priva
 di scala).

Confini: unità abitativa n. 9, parti a comune, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **10**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

10.b) – autorimessa n. 20 posta al piano interrato, in ultima posizione a sinistra per chi scende dalla
 rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 25 (sup. lorda circa mq.
 28).

Confini: parti a comune per più lati, s.s.a.



Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare è identificata nel foglio di mappa **156**, particella **775**, subalterno **20**, categoria F/3 –
 unità in corso di costruzione.

LOTTO 11) – terreno agricolo

Terreno agricolo di forma pressoché triangolare posto sul retro dell'edificio in costruzione, in continuità
 con i resedi tergalì di pertinenza delle u.i. al piano terreno, privo di delimitazione ed in leggero declivio
 fino all'alveo del fosso Barondoli, della superficie catastale complessiva di mq. 432.

Confini: resedi di pertinenza delle u.i. n. 1-2-3-4-5 dell'edificio in costruzione, proprietà Morozzi-Pieri-
 Menetti o aventi causa, alveo del fosso Barondoli, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il terreno di cui sopra è censito al C.T. del Comune di

Firenzuola (FI) in esatto conto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 ed identificato
 nel foglio di mappa **156** dalle seguenti particelle:

-particella **275**, qualità pascolo di classe 2, superficie are 01 ca 00 (mq. 100) reddito dominicale €. 0,01;

-particella **276**, qualità pascolo di classe 2, superficie are 01 ca 80 (mq. 180) reddito dominicale €. 0,02;

-particella **696**, qualità pascolo di classe 2, superficie are 01 ca 52 (mq. 152) reddito dominicale €. 0,02.

2) - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare Rep. n. 785 del 09/02/2021 dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze, a
 favore di SIENA NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma (C.F. 14535321005) - Reg. Part. n. 7612 del
 16/03/2021.

L'atto sopra indicato riguarda la piena proprietà degli appezzamenti di terreno sui quali (in gran parte) è
 in corso la costruzione del fabbricato residenziale oggetto di stima.

3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

La piena proprietà degli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento sui quali (in gran parte) è in
 corso la costruzione dell'edificio residenziale oggetto di stima è pervenuta all'esecutata



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. per atto di compravendita ai rogiti Notaio xxxxxxxxx del 30/12/1994 – Rep. n.

6960 , registrato a Borgo San Lorenzo (FI) il 16/01/1995 al n. 110 e trascritto a Firenze il 12/01/1995 -

Reg. Part. n. 746 (vedi allegato H)

4) - SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di un edificio residenziale plurifamiliare in corso di costruzione, con annesso resede circostante, posto in Comune di Firenzuola (FI) via della Cà Rossa (vedasi documentazione fotografica), a circa 700 metri dal centro città, composto da n. 10 unità abitative disposte su due livelli (terreno e primo, n. 5 per piano) e sottostanti autorimesse/posti auto di pertinenza al piano interrato, aventi accesso carrabile a mezzo di rampa esterna e pedonale a mezzo di vani scala esterni (coperti).

Il progetto di costruzione prevede la realizzazione di n. 3 vialetti di accesso pedonali dalla strada e la sistemazione a verde delle aree esterne, da assegnare in proprietà esclusiva agli appartamenti del piano terreno. L'accesso agli appartamenti del piano primo ed ai locali autorimessa e posti auto al piano interrato avviene a mezzo di n. 3 vani scala esterni (coperti).

Il progetto prevede inoltre che gli appartamenti del piano terreno siano dotati di giardino/resede esclusivo sul fronte e sul retro (i due appartamenti agli estremi anche lateralmente) mentre gli appartamenti al piano primo siano dotati di sovrastanti soffitte praticabili (attualmente prive di scala di collegamento) e terrazzi sul fronte e sul retro per alloggiamento e schermatura delle caldaie.

Nel suo insieme il progetto prevede anche la realizzazione di muretti di confine sul lato strada e di separazione dei resedi privati, cancelli ed inferriate sul lato strada, camminamenti, ringhiere, ecc.

L'edificio risulta completo nelle strutture verticali ed orizzontali, nella copertura, nelle tramezzature interne e negli intonaci mentre risultano da completare tutte le sistemazioni esterne, le rifiniture esterne (ringhiere, cancelli, pavimentazioni, ecc.) e le rifiniture interne di molti appartamenti.

Al piano interrato (autorimesse e posti auto) risultano da completare i massetti in cls per regolarizzazione del piano di calpestio e le dotazioni impiantistiche e funzionali necessarie ai fini del rispetto della normativa antincendio.



Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Sotto il profilo urbanistico il compendio immobiliare, già oggetto di lottizzazione convenzionata denominata "Cà Rossa" (ex lotto n. 4), ricade nell' *UTOE n. 1 di Firenzuola – zona omogenea B1 – edificato a carattere consolidato* ed in parte in *zona verde di rispetto a carattere privato* del Regolamento Urbanistico Comunale.

Come già riferito, i lotti sono stati formati abbinando a ciascun appartamento la pertinenza (autorimessa o posto auto) più appropriata, tenendo conto della posizione nell'ambito dell'edificio e dei tre corpi scala, come segue:

LOTTO 1)

1.a) - unità abitativa n. 1 posta al piano terreno, la prima a destra per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere oltre bagno-wc ed accessori, loggia, resede esclusivo frontale, laterale e tergale.

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 57.

L'u.i. risulta pressoché completa nelle rifiniture interne ad eccezione del montaggio di due radiatori, del termoarredo nel bagno-wc e di una porta interna. Si osserva inoltre la mancanza di alcune mattonelle del rivestimento e del pavimento del bagno-wc in prossimità del piatto doccia, verosimilmente a causa di un intervento di riparazione da completare.

Si fa presente che all'interno dell'appartamento sono presenti elementi di arredo (cucina da montare), scatoloni, un materasso ed altri oggetti appoggiati alla rinfusa.

1.b) – posto auto n. 11 al piano interrato, il primo a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 14, delimitato da un lato da passaggio pedonale a comune per accesso a vano scala. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare si fa presente che il posto auto è privo di segnaletica di delimitazione a terra e di impianto elettrico.



LOTTO 2)

2.a) - unità abitativa n. 2 posta al piano terreno, la seconda da destra per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere oltre bagno-wc ed accessori, loggia coperta e resede esclusivo sul fronte e sul tergo.

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 54.

L'unità abitativa risulta priva di rifiniture interne quali rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto) e più precisamente:

-priva di rivestimenti (angolo cottura e bagno wc)

-priva di porte interne

-priva di sanitari e rubinetterie

-priva dei radiatori

-priva della caldaia

-priva dei portelloni alle finestre

2.b) – autorimessa n. 13 posta al piano interrato, la terza a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 25. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare, si fa presente che l'autorimessa è priva di impianto elettrico e serramento di chiusura.

LOTTO 3)

3.a) - unità abitativa n. 3 posta al piano terreno, al centro per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere oltre bagno-wc ed accessori, loggia coperta e resede esclusivo sul fronte e sul tergo.

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 54.

L'unità abitativa risulta priva di rifiniture interne quali pavimenti (in parte), di rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto) e più precisamente:



-priva di porzione di pavimenti (zona giorno, camera e bagno wc)

-priva di rivestimenti (angolo cottura e bagno wc)

-priva di porte interne

-priva di sanitari e rubinetterie

-priva dei radiatori

-priva della caldaia

-priva dei portelloni alle finestre

3.b) – posto auto n. 14 posto al piano interrato, il quarto a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 14, delimitato da un lato da passaggio pedonale a comune per accesso a vano scala. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare si fa presente che il posto auto è privo di segnaletica di delimitazione a terra e di impianto elettrico.

LOTTO 4)

4.a) - unità abitativa n. 4 posta al piano terreno, la seconda da sinistra per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere oltre bagno-wc ed accessori, loggia coperta e resede esclusivo sul fronte e sul tergo.

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 54.

L'unità abitativa risulta priva di tutte le rifiniture interne quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto) e più precisamente:

-priva di pavimenti e rivestimenti

-priva di porte interne

-priva di sanitari e rubinetterie

-priva dei radiatori

-priva dei conduttori e degli apparecchi elettrici (solo forassiti)

-priva della caldaia



-priva dei portelloni alle finestre

4.b) – posto auto n. 19 posto al piano interrato, il nono a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 14, delimitato da un lato da passaggio pedonale a comune per accesso a vano scala. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare si fa presente che il posto auto è privo di segnaletica di delimitazione a terra e di impianto elettrico.

LOTTO 5)

5.a) - unità abitativa n. 5 posta al piano terreno, la prima a sinistra per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, due servizi igienici ed accessori, resede esclusivo frontale, laterale e tergale.

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 64.

Si fa presente che all'interno dell'u.i. sono presenti materiali, utensili e attrezzature di cantiere. L'unità abitativa risulta priva di tutte le rifiniture interne quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto) e più precisamente :

-priva di pavimenti e rivestimenti

-priva di porte interne

-priva di sanitari e rubinetterie

-priva dei radiatori

-priva dei conduttori e degli apparecchi elettrici (solo forassiti)

-priva della caldaia

-priva dei portelloni alle finestre

5.b) – posto auto n. 18, posto al piano interrato, l'ottavo a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 14, delimitato da un lato da passaggio pedonale a comune per accesso a vano scala. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare si fa presente che il posto auto è privo di



segnaletica di delimitazione a terra e di impianto elettrico.

LOTTO 6)

6.a) - unità abitativa n. 6, posta al piano primo e secondo (soffitta), la prima a destra per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da ampia zona giorno con angolo cottura, camera, bagno-wc, ripostiglio ed accessori, loggia coperta, terrazzo frontale e tergalé nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di ampio varco sul solaio (privo di scala).

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 57 e la superficie calpestabile della sovrastante soffitta è di circa mq. 68.

L'u.i. risulta pressoché completa nelle rifiniture interne. Si osserva la mancanza di alcune mattonelle del rivestimento e del pavimento del bagno-wc in prossimità del piatto doccia, verosimilmente a causa di un intervento di riparazione da completare ed alcune riprese di intonaco sopra il rivestimento.

Si fa rilevare che al piano soffitta, dotato di n. 2 finestre a tetto tipo "velux", mancano completamente i pavimenti e sono state eseguite tramezzature interne non previste nel progetto nonché la predisposizione di impianto idro-termo-sanitario (verosimilmente per ricavare un bagno wc); inoltre per il collegamento con l'appartamento sottostante è stato lasciato un varco sul solaio (confinato dalle murature) più ampio di quello indicato nel progetto, verosimilmente per l'alloggiamento di scala rettilinea (il foro sul solaio indicato nel progetto sembra una botola di accesso con scala retrattile).

6.b) – autorimessa n. 12, posta al piano interrato, la seconda a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 25. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare si fa presente che l'autorimessa è priva di impianto elettrico e serramento di chiusura.

LOTTO 7)

7.a) - unità abitativa n. 7 posta al piano primo e secondo (soffitta), la seconda da destra per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da ampia zona giorno con angolo cottura, camera, bagno-wc, ripostiglio ed accessori, loggia coperta, terrazzo frontale e tergalé nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di



ampio varco sul solaio (privo di scala).

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 54 e la superficie calpestabile della sovrastante soffitta è di circa mq. 65.

L'unità abitativa risulta priva di tutte le rifiniture interne quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto) e più precisamente:

-priva di pavimenti e rivestimenti

-priva di porte interne

-priva di sanitari e rubinetterie

-priva dei radiatori

-priva della caldaia

-priva dei portelloni alle finestre

Si fa rilevare che al piano soffitta, dotato di n. 2 finestre a tetto tipo "velux", sono state eseguite tramezzature interne non previste nel progetto e la predisposizione di impianto idro-termo-sanitario (verosimilmente per ricavare un bagno wc); inoltre per il collegamento con l'appartamento sottostante è stato lasciato un varco sul solaio (confinato dalle murature) più ampio di quello indicato nel progetto, verosimilmente per l'alloggiamento di scala rettilinea (il foro sul solaio indicato nel progetto sembra una botola di accesso con scala retrattile).

7.b) – posto auto n. 15 posto al piano interrato, il quinto a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 14, delimitato da un lato da passaggio pedonale a comune per accesso a vano scala. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare si fa presente che il posto auto è privo di segnaletica di delimitazione a terra e di impianto elettrico.

LOTTO 8)

8.a) - unità abitativa n. 8 posta al piano primo e secondo (soffitta), al centro per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da ampia zona giorno con angolo cottura, camera, bagno-wc, ripostiglio ed



accessori, loggia coperta, terrazzo frontale e tergale nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di

ampio varco sul solaio (privo di scala).

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 54 e la superficie calpestabile della sovrastante soffitta è di circa mq. 65.

L'unità abitativa risulta priva di tutte le rifiniture interne quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto) e più precisamente:

-priva di pavimenti e rivestimenti

-priva di porte interne

-priva di sanitari e rubinetterie

-priva dei radiatori

-priva della caldaia

-priva dei portelloni alle finestre

Si fa rilevare che al piano soffitta, dotato di n. 2 finestre a tetto tipo "velux", sono state eseguite tramezzature interne non previste nel progetto e la predisposizione di impianto idro-termo-sanitario (verosimilmente per ricavare un bagno wc); inoltre per il collegamento con l'appartamento sottostante è stato lasciato un varco sul solaio (confinato dalle murature) più ampio di quello indicato nel progetto, verosimilmente per l'alloggiamento di scala rettilinea (il foro sul solaio indicato nel progetto sembra una botola di accesso con scala retrattile).

8.b) – autorimessa n. 16 posta al piano interrato, la sesta a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 25. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare si fa presente che l'autorimessa è priva di impianto elettrico e serramento di chiusura.

LOTTO 9)

9.a) - unità abitativa n. 9 posta al piano primo e secondo (soffitta), la seconda da sinistra per chi guarda il fabbricato dalla via, composta da ampia zona giorno con angolo cottura, camera, bagno-wc, ripostiglio



ed accessori, loggia coperta, terrazzo frontale e tergalé nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di ampio varco sul solaio (privo di scala).

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 54 e la superficie calpestabile della sovrastante soffitta è di circa mq. 65.

L'unità abitativa risulta priva di tutte le rifiniture interne quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto) e più precisamente:

-priva di pavimenti e rivestimenti

-priva di porte interne

-priva di sanitari e rubinetterie

-priva dei radiatori

-priva dei conduttori e degli apparecchi elettrici (solo forassiti)

-priva della caldaia

-priva dei portelloni alle finestre

Si fa rilevare che al piano soffitta, dotato di n. 2 finestre a tetto tipo "velux", sono state eseguite tramezzature interne non previste nel progetto e la predisposizione di impianto idro-termo-sanitario (verosimilmente per ricavare un bagno wc); inoltre per il collegamento con l'appartamento sottostante è stato lasciato un varco sul solaio (confinato dalle murature) più ampio di quello indicato nel progetto, verosimilmente per l'alloggiamento di scala rettilinea (il foro sul solaio indicato nel progetto sembra una botola di accesso con scala retrattile).

9.b) – autorimessa n. 17 posta al piano interrato, la terza a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 25. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare si fa presente che l'autorimessa è priva di impianto elettrico e serramento di chiusura.

LOTTO 10)

10.a) - unità abitativa n. 10 posta al piano primo e secondo (soffitta), la prima a sinistra per chi guarda il



fabbricato dalla via, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, due servizi igienici ed accessori, terrazzo frontale, laterale e tergale nonché sovrastante soffitta collegata a mezzo di ampio varco sul solaio (privo di scala).

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 64 e la superficie calpestabile della sovrastante soffitta è di circa mq. 76.

L'unità abitativa risulta priva di tutte le rifiniture interne quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto) e più precisamente:

-priva di pavimenti e rivestimenti

-priva di porte interne

-priva di sanitari e rubinetterie

-priva dei radiatori

-priva dei conduttori e degli apparecchi elettrici (solo forassiti)

-priva della caldaia

-priva dei portelloni alle finestre

Si fa rilevare che al piano soffitta, dotato di n. 2 finestre a tetto tipo "velux", sono state eseguite tramezzature interne non previste nel progetto e la predisposizione di impianto idro-termo-sanitario (verosimilmente per ricavare un bagno wc); inoltre per il collegamento con l'appartamento sottostante è stato lasciato un varco sul solaio (confinato dalle murature) più ampio di quello indicato nel progetto, verosimilmente per l'alloggiamento di scala rettilinea (il foro sul solaio indicato nel progetto sembra una botola di accesso con scala retrattile).

10.b) – autorimessa n. 20 posta al piano interrato, in ultima posizione a sinistra per chi scende dalla rampa carrabile a comune, di forma rettangolare e superficie netta di circa mq. 25. Oltre a quanto già riferito, in generale, per l'intero piano interrato circa le opere di completamento da realizzare si fa presente che l'autorimessa è priva di impianto elettrico e serramento di chiusura.

LOTTO 11)



Appezamento di terreno agricolo sul retro dell'edificio in costruzione, di forma pressoché triangolare, in continuità con i resedi di pertinenza delle u.i. al piano terreno n. 1-2-3-4-5 di cui ai precedenti lotti, privo di delimitazione ed in leggero declivio fino all'alveo del fosso Barondoli, della superficie catastale complessiva di mq. 432.

La suddetta striscia di terreno confina per due lati con proprietà di terzi estranei alla procedura ed ha accesso unicamente dai citati resedi di pertinenza delle u.i. al piano terreno.

5) - INDICAZIONE DEL POSSESSO DEL BENE

Al momento dei sopralluoghi con il custode giudiziario (Isveg), il costruendo edificio era nella disponibilità dell'esecutato. In esito a quanto sopra il compendio immobiliare è da ritenersi libero.

6) - FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO

A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE

Trattasi di edificio in costruzione non costituito in condominio.

Dalle ricerche svolte non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene ad eccezione di quelle indicate nel successivo punto 7.

7) - FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE, CHE SARANNO

CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 30/08/2022 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili in oggetto:

Trascrizioni

-Trascrizione Reg. Particolare n. **7612** del **16/03/2021** per pignoramento immobiliare Rep. n. 785/2021 del 09/02/2021 a favore di SIENA NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma (C.F. 14535321005) contro
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Iscrizioni

-Iscrizione Reg. Particolare n. **2024** del **07/03/2008** per ipoteca volontaria derivante da concessione a



garanzia di mutuo edilizio (atto ai rogiti Notaio xxxxxxxx di Prato del 04/03/2008 – Rep. n.

343196/24292) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (C.F. 00884060526)

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

8) - SPESE CONDOMINIALI

L'edificio è in costruzione e quindi non costituito in condominio.

9) - VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'edificio per civile abitazione in corso di costruzione composto dai lotti sopra descritti, già inserito in area di lottizzazione convenzionata denominata "Cà Rossa", è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

-Permesso di Costruire n. 46/2007 del 01/10/2007

-Permesso di Costruire n. 42/2010 del 11/12/2010 a variante del PdC n. 46/2007;

-Scia n. 116/2016 del 21/07/2016 per opere di completamento del PdC n. 42/2010.

Non è stata depositata l'attestazione di agibilità in quanto la costruzione non è ancora ultimata.

Il deposito del progetto ai sensi della Legge 1086/71 (Genio Civile) è stato effettuato in data 08/05/2005

al n. 116622 e la relazione di fine lavori con certificato di rispondenza e collaudo è stata depositata in data 08/06/2012 (fine lavori dichiarata in data 30/05/2012).

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi si riscontrano le seguenti difformità:

a) – creazione di pareti divisorie negli scannafossi ed apertura di n. 5 porte interne al piano interrato per accesso alle relative porzioni di scannafosso dalle autorimesse;

b) – realizzazione di tramezzature interne in tutte le soffitte con predisposizione di attacchi per la predisposizione di impianto idro-termo-sanitario (verosimilmente per ricavare bagni wc);

c) – le n. 2 finestre tergalì dei servizi igienici delle u.i. n. 5 (piano terreno) e n. 10 (piano primo) sono state realizzate di maggiori dimensioni rispetto a quanto indicato nel progetto;

d) – il piano interrato (autorimesse e posti auto) presenta un'altezza interna maggiore di quella indicata



nel progetto (h. 2,20).

L'edificio di cui trattasi non è formalizzato sotto l'aspetto urbanistico in quanto non sono stati completati tutti gli adempimenti tecnico-amministrativi necessari (comunicazione di ultimazione dei lavori, agibilità, ecc.). Per quanto concerne il piano interrato, adibito ad autorimesse e posti auto, si fa rilevare che, dalla documentazione raccolta e dalle informazioni assunte, non risulta depositata la pratica relativa alla prevenzione incendi necessaria secondo la vigente normativa (D.P.R. 151/2011) trattandosi di autorimessa di superficie maggiore di 300 mq.

Pertanto, ai fini della conformità urbanistica occorre un'attività professionale di completamento dei necessari adempimenti tecnico-amministrativi relativi all'intero edificio (nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori, comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità, Scia per prevenzione incendi autorimesse) per le quali i singoli assegnatari dei lotti non potrebbero operare autonomamente. Il costo presunto per le spese tecniche correlate con i suddetti adempimenti sono stati stimati e detratti dal valore di stima in quota parte per ciascuna u.i.

Nella nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori potranno essere inserite anche le tramezzature interne realizzate nelle soffitte di cui al precedente punto b), le lievi modifiche prospettiche di cui al punto c) e la corretta indicazione dell'altezza del piano interrato di cui al punto d), mentre le partizioni interne negli scannafossi e le porte interne di accesso alle relative porzioni di scannafosso dalle autorimesse di cui al punto a) dovranno essere rimesse in pristino e anche l'importo delle relative spese è stato detratto dal valore di stima in quota parte.

10) - VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

Criteri generali di stima

Trattandosi di immobile in corso di costruzione si ritiene, ai fini estimativi, di utilizzare il criterio del "valore di trasformazione" che consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato delle u.i. a lavori ultimati e pronte alla consegna e detrarre da tale valore il presumibile costo dei lavori di completamento necessari e le spese generali ed oneri professionali per gli adempimenti tecnico-



amministrativi (quest'ultimi suddivisi in parti uguali tra i lotti), come meglio specificato nel prosieguo.

Il più probabile valore di mercato dei singoli lotti a lavori ultimati viene determinato mediante il criterio sintetico-comparativo (“*stima sommaria per comparazione*”), ossia moltiplicando la superficie commerciale complessiva di ciascuna u.i. per il valore unitario a metro quadrato ottenuto per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, appartenenti allo stesso “*segmento di mercato*”, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe ed oggetto di recenti contrattazioni.

Ricerca del più probabile valore unitario di mercato (a lavori ultimati)

Ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità abitativa di cui trattasi si è ritenuto di adottare tre metodologie: per ricerca diretta, per ricerca indiretta e per consultazione di banche dati (OMI).

1)-per ricerca diretta: da ricerche effettuate sono stati reperiti i prezzi di vendita di due immobili (c.d. “*comparabili*”) ubicati in zona limitrofa ed oggetto di recenti compravendite, come di seguito specificato:

-atto di compravendita Notaio xxxxx del 11/11/2020: appartamento per civile abitazione di tre vani sito in Via Michele di Lando n. 16 con annesso garage, valore dichiarato €. 87.000,00 (costruzione risalente alla metà degli anni ‘90);

2)-per ricerca indiretta: da indagini di mercato presso agenzie di zona e da ricerche effettuate presso inserzioni e annunci immobiliari (*fonte Immobiliare.it, Casa.it*) sono state individuate offerte di vendita ricomprese tra €.

1.100,00-1.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale per immobili in buono stato di conservazione. Trattandosi di prezzi di offerta (c.d. “*asking price*”), verosimilmente soggetti a ribassi dovuti alla consueta attività di trattativa tra venditore ed acquirente, si ritiene equo e congruo applicare ad essi un abbattimento percentuale del 10%, pertanto i presumibili valori di mercato saranno compresi tra circa €.

1.000,00 / 1.100,00 al metro quadrato;

3)-consultazione banca dati: i valori riportati dall'OMI per “*abitazioni civili*” e per “*box*” nella zona in questione (centrale/capoluogo), in stato di conservazione normale, sono ricompresi rispettivamente tra €.



800,00 ed €. 1.200,00 al mq. di superficie lorda (appartamenti) e tra €. 500,00 ed €. 700,00 al mq di superficie lorda (box).

Tutto ciò considerato, elaborando opportunamente i dati acquisiti al fine di adeguarli alle peculiarità del bene in esame, apportando gli idonei aggiustamenti al prezzo del comparabile (trattandosi di porzione di edificio risalente al 1995 e non di nuova costruzione come quello in esame) ed ai valori rinvenuti per ricerca indiretta (c.d. "asking price" riferiti ad immobili in buono stato di manutenzione ma non di nuova costruzione come quello in esame) e tenendo conto dei valori della banca dati OMI , lo scrivente ha individuato i seguenti più probabili valori unitario di mercato, in regime di libera contrattazione:

valore unitario appartamenti: €. **1.200,00** al mq di superficie commerciale.

valore unitario autorimesse: €. **700,00** al mq di superficie commerciale.

valore unitario posti auto : €. **600,00** al mq di superficie commerciale.

Determinazione della superficie commerciale dei singoli lotti

La superficie commerciale delle unità immobiliari è data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti (al lordo dei muri interni e perimetrali) e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, giardini) e di servizio (soffitte) adeguatamente omogeneizzate e ponderate con coefficienti correttivi (DPR 138/98 – Agenzia Entrate).

Le autorimesse ed i posti auto al piano interrato, seppur di pertinenza degli appartamenti, vengono valutate autonomamente in quanto costituiscono unità immobiliari a sé stanti identificate con apposito subalterno.

Nella fattispecie le superfici commerciali delle u.i., ottenute elaborando le misurazioni eseguite sul posto, sono risultate le seguenti:

LOTTO 1)

1.a) – appartamento (sub. 1)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti mq. 66,00



-sup. pertinenza di ornamento (loggia) mq. 8 x coeff. 0,30 mq. 2,40

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq. 66 x coeff. 0,10 mq. 6,60

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq. 84 x coeff. 0,02 mq. 1,68

Totale sup. commerciale appartamento sub. 1 **mq. 76,68**

1.b) – posto auto (sub. 11)

Sup. commerciale posto auto sub. 11 **mq. 14,00**

LOTTO 2)

2.a) – appartamento (sub. 2)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti mq. 63,00

-sup. pertinenza di ornamento (loggia) mq. 8 x coeff. 0,30 mq. 2,40

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq. 63 x coeff. 0,10 mq. 6,30

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq. 64 x coeff. 0,02 mq. 1,28

Totale sup. commerciale appartamento sub. 2 **mq. 72,98**

2.b) – autorimessa (sub. 13)

Sup. commerciale autorimessa sub. 13 **mq. 28,00**

LOTTO 3)

3.a) – appartamento (sub. 3)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti mq. 63,00

-sup. pertinenza di ornamento (loggia) mq. 8 x coeff. 0,30 mq. 2,40

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq. 63 x coeff. 0,10 mq. 6,30

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq. 62 x coeff. 0,02 mq. 1,24

Totale sup. commerciale appartamento sub. 3 **mq. 72,94**

3.b) – posto auto (sub. 14)



Sup. commerciale posto auto sub. 14 **mq. 14,00**

LOTTO 4)

4.a) – appartamento (sub. 4)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti mq. 63,00

-sup. pertinenza di ornamento (loggia) mq. 8 x coeff. 0,30 mq. 2,40

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq. 63 x coeff. 0,10 mq. 6,30

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq. 60 x coeff. 0,02 mq. 1,20

Totale sup. commerciale appartamento sub. 4 **mq. 72,90**

4.b) – posto auto (sub. 19)

Sup. commerciale posto auto sub. 19 **mq. 14,00**

LOTTO 5)

5.a) – appartamento (sub. 5)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti mq. 75,00

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq. 75 x coeff. 0,10 mq. 7,50

-sup. pertinenza di ornamento (resede) mq.350 x coeff. 0,02 mq. 7,00

Totale sup. commerciale appartamento sub. 5 **mq. 89,50**

5.b) – posto auto (sub. 18)

Sup. commerciale posto auto sub. 18 **mq. 14,00**

LOTTO 6)

6.a) – appartamento (sub. 6)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti mq. 66,00

-sup. pertinenza di ornamento (loggia) mq. 8 x coeff. 0,30 mq. 2,40



-sup. pertinenza di ornamento (terrazzi) mq. 14 x coeff. 0,30 mq. 4,20

-sup. pertinenza access. (soffitta-h>1,50 ml) mq. 51 x coeff. 0,50 mq. 25,50

Totale sup. commerciale appartamento sub. 6 **mq. 98,10**

6.b) – autorimessa (sub. 12)

Sup. commerciale autorimessa sub. 12 **mq. 28,00**

LOTTO 7)

7.a) – appartamento (sub. 7)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti mq. 63,00

-sup. pertinenza di ornamento (loggia) mq. 8 x coeff. 0,30 mq. 2,40

-sup. pertinenza di ornamento (terrazzi) mq. 9,5 x coeff. 0,30 mq. 2,85

-sup. pertinenza access. (soffitta-h>1,50 ml) mq. 48 x coeff. 0,50 mq. 24,00

Totale sup. commerciale appartamento sub. 7 **mq. 92,25**

7.b) – posto auto (sub. 15)

Sup. commerciale posto auto sub. 15 **mq. 14,00**

LOTTO 8)

8.a) – appartamento (sub. 8)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti mq. 63,00

-sup. pertinenza di ornamento (loggia) mq. 8 x coeff. 0,30 mq. 2,40

-sup. pertinenza di ornamento (terrazzi) mq. 9,5 x coeff. 0,30 mq. 2,85

-sup. pertinenza access. (soffitta-h>1,50 ml) mq. 48 x coeff. 0,50 mq. 24,00

Totale sup. commerciale appartamento sub. 8 **mq. 92,25**

8.b) – autorimessa (sub. 16)

Sup. commerciale autorimessa sub. 16 **mq. 28,00**



LOTTO 9)

9.a) – appartamento (sub. 9)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti	mq. 63,00
-sup. pertinenza di ornamento (loggia) mq. 8 x coeff. 0,30	mq. 2,40
-sup. pertinenza di ornamento (terrazzi) mq. 9,5 x coeff. 0,30	mq. 2,85
-sup. pertinenza access. (soffitta-h>1,50 ml) mq. 48 x coeff. 0,50	<u>mq. 24,00</u>
Totale sup. commerciale appartamento sub. 9	<u>mq. 92,25</u>

9.b) – autorimessa (sub. 17)

Sup. commerciale autorimessa sub. 17 **mq. 28,00**

LOTTO 10)

10.a) – appartamento (sub. 10)

-sup. lorda vani principali e accessori diretti	mq. 75,00
-sup. pertinenza di ornamento (terrazzi) mq. 27 x coeff. 0,30	mq. 8,10
-sup. pertinenza access. (soffitta-h>1,50 ml) mq. 57 x coeff. 0,50	<u>mq. 28,50</u>
Totale sup. commerciale appartamento sub. 10	<u>mq.111,60</u>

10.b) – autorimessa (sub. 20)

Sup. commerciale autorimessa sub. 20 **mq. 28,00**

LOTTO 11)

Terreno agricolo

Considerato che l'appetibilità di tale lotto di terreno agricolo, per la sua ubicazione e conformazione è limitata ai limitrofi resedi di pertinenza delle u.i. al piano terreno, ai fini della consistenza virtuale si ritiene di applicare alla superficie catastale complessiva del lotto il coefficiente 0,02 (2%) utilizzato per



determinare le superfici eccedenti delle aree scoperte di pertinenza delle u.i. (D.P.R. 138/98 – Agenzia

Entrate), per cui avremo:

sup. catastale complessiva del terreno mq. 432,00 x coeff. 0,02 = mq. 8,64

- Sup. virtuale complessiva terreno agricolo **mq. 8,64**

Stima sommaria del costo dei lavori di completamento

Spese generali da ripartire tra i lotti

-sistemazioni esterne (giardini, cancelli, inferriate,rifiniture scale, ecc.) €. 30.000,00

-opere di completamento P.interrato (massetto in cls rampa e interno, impiantistica) €. 10.000,00

Onorari professionali per adempimenti tecnico-amministrativi

-pratica edilizia, direzione lavori, agibilità, prativa VVFF €. 5.000,00

totale stima spese generali e adempimenti tecnico-amministrativi **€. 45.000,00**

Si ritiene che il suddetto importo presunto debba essere ripartito in parti uguali tra tutti i lotti trattandosi

di spese di carattere generale.

Lavori interni di rifinitura e completamento per ciascuna u.i.

Lotto 1)

stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

montaggio radiatori, fpo caldaia, fpo portelloni finestre €. 5.000,00

quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10) €. 4.500,00

totale stima costo spese e opere completamento Lotto 1 **€. 9.500,00**

Lotto 2)

stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

fpo radiatori, rivestimenti, sanitari, caldaia, portelloni finestre €. 8.500,00

quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10) €. 4.500,00

totale stima costo spese e opere completamento Lotto 2 **€. 13.000,00**

Lotto 3)



stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

fpo radiatori, pavimenti, rivestim, sanitari, caldaia, portelloni finestre €. 12.500,00

quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10) €. 4.500,00

totale stima costo spese e opere completamento Lotto 3 **€. 17.000,00**

Lotto 4)

stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

fpo radiatori, pavimenti, rivestim, sanitari, caldaia, portelloni finestre, impianti €. 17.000,00

quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10) €. 4.500,00

totale stima costo spese e opere completamento Lotto 4 **€. 21.500,00**

Lotto 5)

stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

fpo radiatori, pavimenti, rivestim, sanitari, caldaia, portelloni finestre, impianti €. 19.000,00

quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10) €. 4.500,00

totale stima costo spese e opere completamento Lotto 5 **€. 23.500,00**

Lotto 6)

stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

pavimenti soffitta, sanitari, caldaia, portelloni finestre €. 10.000,00

quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10) €. 4.500,00

totale stima costo spese e opere completamento Lotto 6 **€. 14.500,00**

Lotto 7)

stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

fpo radiatori, pavimenti, rivestim, sanitari, caldaia, portelloni finestre, impianti €. 26.500,00

quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10) €. 4.500,00

totale stima costo spese e opere completamento Lotto 7 **€. 31.000,00**

Lotto 8)



stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

fpo radiatori, pavimenti, rivestim, sanitari, caldaia, portelloni finestre, impianti	€. 26.500,00
quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10)	€. 4.500,00
totale stima costo spese e opere completamento Lotto 8	€. 31.000,00

Lotto 9)

stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

fpo radiatori, pavimenti, rivestim, sanitari, caldaia, portelloni finestre, impianti	€. 26.500,00
quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10)	€. 4.500,00
totale stima costo spese e opere completamento Lotto 9	€.31.000,00

Lotto 10)

stima sommaria dei costi per opere interne di completamento da realizzare:

fpo radiatori, pavimenti, rivestim, sanitari, caldaia, portelloni finestre, impianti	€. 29.500,00
quota parte 1/10 spese generali (€. 45.000,00/10)	€. 4.500,00
totale stima costo spese e opere completamento Lotto 10	€.34.000,00

Stima del valore attuale di mercato (valore di trasformazione)

Lotto 1)

appartamento: mq. 76,68 x €. 1.200,00/mq =	€. 92.016,00
posto auto: mq. 14,00 x €. 600,00/mq =	€. 8.400,00
stima valore di mercato a lavori finiti	€. 100.416,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed

onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi

-€. 5.000,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna

Per cui avremo:

stima valore di mercato a lavori finiti	€. 100.416,00
---	---------------



a detrarre quota parte lavori e spese generali €. 4.500,00

a detrarre costi lavori di completamento €. 5.000,00

Valore attuale di mercato del lotto n. 1 €. 90.916,00

Lotto 2)

appartamento: mq. 72,98 x €. 1.200,00/mq = €. 87.576,00

autorimessa: mq. 28,00 x €. 700,00/mq = €. 19.600,00

stima valore di mercato a lavori finiti €. 107.176,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed

onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi

-€. 8.500,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna

Per cui avremo:

stima valore di mercato a lavori finiti €. 107.176,00

a detrarre quota parte lavori e spese generali €. 4.500,00

a detrarre costi lavori di completamento €. 8.500,00

Valore attuale di mercato del lotto n. 2 €. 94.176,00

Lotto 3)

appartamento: mq. 72,94 x €. 1.200,00/mq = €. 87.528,00

posto auto: mq. 14,00 x €. 600,00/mq = €. 8.400,00

stima valore di mercato a lavori finiti €. 95.928,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed

onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi

-€. 12.500,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna

Per cui avremo:



stima valore di mercato a lavori finiti €. 95.928,00

a detrarre quota parte lavori e spese generali €. 4.500,00

a detrarre costi lavori di completamento €. 12.500,00

Valore attuale di mercato del lotto n. 3 €. 78.928,00

Lotto 4)

appartamento: mq. 72,90 x €. 1.200,00/mq = €. 87.480,00

posto auto: mq. 14,00 x €. 600,00/mq = €. 8.400,00

stima valore di mercato a lavori finiti €. 95.880,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed

onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi

-€. 17.000,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna

Per cui avremo:

stima valore di mercato a lavori finiti €. 95.880,00

a detrarre quota parte lavori e spese generali €. 4.500,00

a detrarre costi lavori di completamento €. 17.000,00

Valore attuale di mercato del lotto n. 4 €. 74.380,00

Lotto 5)

appartamento: mq. 89,50 x €. 1.200,00/mq = €. 107.400,00

posto auto: mq. 14,00 x €. 600,00/mq = €. 8.400,00

stima valore di mercato a lavori finiti €. 115.800,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed

onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi

-€. 19.000,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna



Per cui avremo:

stima valore di mercato a lavori finiti	€. 115.800,00
a detrarre quota parte lavori e spese generali	€. 4.500,00
a detrarre costi lavori di completamento	<u>€. 19.000,00</u>
Valore attuale di mercato del lotto n. 5	<u>€. 92.300,00</u>

Lotto 6)

appartamento: mq. 98,10 x €. 1.200,00/mq =	€. 117.720,00
autorimessa: mq. 28,00 x €. 700,00/mq =	<u>€. 19.600,00</u>
stima valore di mercato a lavori finiti	€. 137.320,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed

onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi

-€. 10.000,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna

Per cui avremo:

stima valore di mercato a lavori finiti	€. 137.320,00
a detrarre quota parte lavori e spese generali	€. 4.500,00
a detrarre costi lavori di completamento	<u>€. 10.000,00</u>
Valore attuale di mercato del lotto n. 6	<u>€. 122.820,00</u>

Lotto 7)

appartamento: mq. 92,25 x €. 1.200,00/mq =	€. 110.700,00
posto auto: mq. 14,00 x €. 600,00/mq =	<u>€. 8.400,00</u>
stima valore di mercato a lavori finiti	€. 119.100,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed

onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi



-€. 26.500,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna

Per cui avremo:

stima valore di mercato a lavori finiti €. 119.100,00

a detrarre quota parte lavori e spese generali €. 4.500,00

a detrarre costi lavori di completamento €. 26.500,00

Valore attuale di mercato del lotto n. 7 €. 88.100,00

Lotto 8)

appartamento: mq. 92,25 x €. 1.200,00/mq = €. 110.700,00

autorimessa: mq. 28,00 x €. 700,00/mq = €. 19.600,00

stima valore di mercato a lavori finiti €. 130.300,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed

onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi

-€. 26.500,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna

Per cui avremo:

stima valore di mercato a lavori finiti €. 130.300,00

a detrarre quota parte lavori e spese generali €. 4.500,00

a detrarre costi lavori di completamento €. 26.500,00

Valore attuale di mercato del lotto n. 8 €. 99.300,00

Lotto 9)

appartamento: mq. 92,25 x €. 1.200,00/mq = €. 110.700,00

autorimessa: mq. 28,00 x €. 700,00/mq = €. 19.600,00

stima valore di mercato a lavori finiti €. 130.300,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed



onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi

-€. 26.500,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna

Per cui avremo:

stima valore di mercato a lavori finiti €. 130.300,00

a detrarre quota parte lavori e spese generali €. 4.500,00

a detrarre costi lavori di completamento €. 26.500,00

Valore attuale di mercato del lotto n. 9 €. 99.300,00

Lotto 10)

appartamento: mq. 111,60 x €. 1.200,00/mq = €. 133.920,00

autorimessa: mq. 28,00 x €. 700,00/mq = €. 19.600,00

stima valore di mercato a lavori finiti €. 153.520,00

A tale valore di stima, come detto, si applicano le seguenti detrazioni:

-€. 4.500,00 per la quota parte dei lavori di sistemazione esterna, opere di completamento P. interrato ed

onorari professionali per adempimenti tecnico- amministrativi

-€. 29.500,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna

Per cui avremo:

stima valore di mercato a lavori finiti €. 153.520,00

a detrarre quota parte lavori e spese generali €. 4.500,00

a detrarre costi lavori di completamento €. 29.500,00

Valore attuale di mercato del lotto n. 10 €. 119.520,00

Lotto 11)

terreno agricolo: mq. 8,64 x €. 1.200,00/mq = €. 10.368,00,

che si arrotonda per difetto ad €. 10.000,00

Valore attuale di mercato del lotto n. 11 €. 10.000,00



11) – PREZZI A BASE D'ASTA

Ai fini della vendita all'asta, tenendo conto dei meccanismi che comporta tale procedura, si ritiene ammissibile e proponibile un abbattimento del 10% sui valori di mercato di ogni lotto, per cui avremo:

Lotto 1) – appartamento n. 1+posto auto n.11

€. 90.916,00 – 10% = €. 81.824,40

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 1 €. 82.000,00

Lotto 2) - appartamento n. 2+autorimessa n.13

€. 94.176,00 – 10% = €. 84.758,40

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 2 €. 85.000,00

Lotto 3) - appartamento n. 3+posto auto n.14

€. 78.928,00 – 10% = €. 71.035,20

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 3 €. 71.000,00

Lotto 4) - appartamento n. 4+posto auto n.19

€. 74.380,00 – 10% = €. 66.942,00

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 4 €. 67.000,00

Lotto 5) - appartamento n. 5+posto auto n.18

€. 92.300,00 – 10% = €. 83.070,00

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 5 €. 83.000,00

Lotto 6) - appartamento n. 6+autorimessa n.12

€. 122.820,00 – 10% = €. 110.538,00

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 6 €. 110.500,00

Lotto 7) - appartamento n. 7+posto auto n.15

€. 88.100,00 – 10% = €. 79.290,00

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 7 €. 79.000,00



Lotto 8) - appartamento n. 8+autorimessa n.16

€. 99.300,00 – 10% = €. 89.370,00

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 8 €. 89.500,00

Lotto 9) - appartamento n. 9+autorimessa n.17

€. 99.300,00 – 10% = €. 89.370,00

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 9 €. 89.500,00

Lotto 10) - appartamento n. 10+autorimessa n.20

€. 119.520,00 – 10% = €. 107.568,00

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 10 €. 107.500,00

Lotto 11) – terreno agricolo

€. 10.000,00 – 10% = €. 9.000,00

prezzo a base d'asta consigliato Lotto 11 €. 9.000,00

12) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

L'immobile di cui sopra è intestato ad una società, pertanto la vendita è soggetta ad Iva.

PRECISAZIONI CONCLUSIVE

Come previsto nel verbale di giuramento lo scrivente provvederà ad inviare a mezzo raccomandata AR la presente relazione all'esecutato se non costituito.

Nel ringraziare la S.V.I. della fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione composta da n. 46 pagine oltre allegati, restando a disposizione per i chiarimenti qualora ritenuti necessari.

Con osservanza

Firenze 02 Settembre 2022

L'Esperto

(Geom. Giacomo Montoci)



ALLEGATI

- ALLEGATO "A": grafico indicativo – storia catastale particelle pignorate
- ALLEGATO "B": tabella riepilogativa
- ALLEGATO "C": documentazione fotografica
- ALLEGATO "D": elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ALLEGATO "E": planimetrie con rappresentazione grafica dei lotti - stato di rilievo
- ALLEGATO "F": estratto di mappa catastale
- ALLEGATO "G": visura catastale per soggetto
- ALLEGATO "H": titolo di provenienza
- ALLEGATO "I": elenco formalità
- ALLEGATO "L": copia avvisi di ricevimento racc. A/R (inizio o.p.)

