

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Proc. n. 36/2016 - Esecuzione Immobiliare -

G. E. Dr.ssa PRINCIPALE PASQUALINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\*

### **INCARICO**

il sottoscritto Geom. Lorenzo Braschi, con studio in Sesto Fiorentino, Piazza L. Ghiberti n.c. 29/B, iscritto alla Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4606/14 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al numero 7905; nell'Udienza del 06/03/2017 dal G.E. Dr.ssa Lucia SCHIARETTI riceve incarico di effettuare gli accertamenti peritali per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare n. 36/2016.

Il Giudice ordina all'esperto di rispondere al quesito così sintetizzato:

*1) identificare il/i beni/oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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;*
- 2) *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda 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, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4) *fornire una sommaria **descrizione** del/i beni/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;*
- 5) *provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

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:

- domanda 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), 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 comproprietà;

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 dell'i beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 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 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*9. bis. 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;*

*10) indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., 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 di 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 praticata 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 di 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

*9. bis. 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;*

*13) effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

\*\*\*\*\*

Le operazioni peritali relative al sopralluogo sono iniziate il giorno 20/12/2017 presso il bene a cui si riferisce la presente perizia.

Sia il giorno che l'orario del sopralluogo é stato comunicato con lettera raccomandata A/R a le parti interessate, in tale occasione sono state eseguite le opportune verifiche in merito alla corrispondenza dei dati indicati nel pignoramento ed inoltre sono state effettuate varie istantanee in diversi punti di ripresa.

Risposta ai quesiti:

**1) INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO \_\_\_\_\_**

Le procedure n. 36/2016 riguarda la quota di 1/1 della proprietà di intero edificio costituito da otto appartamenti oltre locali autorimessa e spazi condominiali posto nel Comune di Firenzuola località Raticosa, l'intervento edilizio non risulta completamente ultimato (Lotto 1).

***Individuazione, Confini e dati catastali***

**LOTTO 1:** Edificio residenziale costituito da otto alloggi nel lotto B della lottizzazione Raticosa, tale fabbricato insiste all'interno di lotto di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Firenzuola al Foglio 31 Particella 120 (ex 106), e con accesso da via Pietramala s.n.c..

*Confini:* Strada Statale 65 della Futa, Particella 43, Particella 107, Strada privata P.Ila 110, s.s.a.

*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto terreni del comune di Firenzuola, Foglio 31, Particella 120, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 37 ca 02, dati derivanti da Tipo Mappale del 15/06/2010 protocollo n. FI0180750 in atti dal 15/06/2010 presentato il 15/06/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 180750.1/2010).

Il succitato terreno é risulta essere intestato a \_\_\_\_\_ con sede in FIRENZUOLA, P.Iva: 05668940488 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 sul succitato bene.

**2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO (LOTTO 1)** \_\_\_\_\_

- Gennaio 2016: Atto Giudiziario di Pignoramento notificato a mezzo di ufficiale giudiziario in data 21/01/2016 rep. 270/2016, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze il giorno 29/01/2016 al Registro Particolare 2268, Registro Generale 3228, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà della quota di 1/1 del bene immobiliare compreso nel presente elaborato al Lotto n. 1.

**3) ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI** \_\_\_\_\_

**Lotto 1:** l'appezzamento di terreno edificabile é pervenuto alla società

\_\_\_\_\_ per acquisto fattone dalla società \_\_\_\_\_ con sede a Imola (BO) per atto Notaio Carresi Gabriele con sede in Borgo San Lorenzo del 15/02/2008 Repertorio 282444/24713 e Trascritto a Firenze il 19/02/2008 al Reg. Gen. 7173 e Reg. Part. 4568. (*Allegato B*)

**4) DESCRIZIONE DEL BENE (LOTTO 1)** \_\_\_\_\_

**Lotto 1:** Trattasi di Edificio residenziale costituito da otto alloggi ciascuno con accesso autonomo da resede condominiale oltre locali autorimessa e resede esclusivo facente parte del lotto B del piano di lottizzazione residenziale Raticosa in Pietramala. Ciascun alloggio risulta ultimato fatta eccezione che per le caldaia, per le porte interne di ciascun locale, per il bandone dell'autorimessa, per le recinzioni di delimitazione del resede esclusivo, della ringhiera delle scale al piano primo e dei balconi oltre che delle placche e degli interruttori elettrici, delle placche della cassetta collettori e dell'impianto idraulico, delle canne fumarie interne e comignoli esterni; per ciascun alloggio a causa dell'abbandono protratto nel tempo si rende necessario una semplice revisione dell'apertura e chiusura degli infissi esterni oltre che della rimozione di una circoscritta efflorescenza presente in alcuni appartamenti.

I soffitti del piano terreno, primo e la copertura sono o interamente in legno o legno e piastrelle, le pavimentazioni sono in gres o in cotto come anche le scale interne.

Le pavimentazione esterne delle aree condominiali risultano essere ultimate, ma risultano da ultimare alcune opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione e meglio descritte e quantificate nel computo metrico estimativo (*Allegato A*)

**5) STATO DI POSSESSO DEL BENE** \_\_\_\_\_

**Lotto 1:** il bene si presenta libero.

**6) FORMALITÀ E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE** \_\_\_\_\_

Non risultano formalità e oneri a carico dell'acquirente.

**7) FORMALITÀ' E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA** \_\_\_\_\_

Sul predetto bene, in base alla documentazione in atti, risultano i seguenti gravami:

- IPOTECA Volontaria del 15.02.2008 repertorio 282445/24714 trascritto a Firenze il 19/02/2008, Registro Gen n. 7174 Reg. Part. 1401 per un totale di € 2.000.000,00 (*duemilioni*) a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile (Lotto 1).

**8) SITUAZIONE CONDOMINIALE \_\_\_\_\_**

**Lotto 1:** Non essendo stato ancora costituito condominio pertanto non sono quantificabili le spese di gestione.

**9) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA \_\_\_\_\_**

**Lotto 1:** L'edificio in oggetto é stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 28/98 del 27.03.1998 a cui segue per voltura e proroga

- Concessione Edilizia n. 38/2001 del 25.06.2001;
- Concessione Edilizia n. 29/2009 del 03.08.2009;
- Permesso di Costruire n. 34/2012 del 16.08.2012;
- Permesso di Costruire n. 57/2013 del 28.08.2013 con ultimazione entro il 12.08.2014.

**Precisazioni:** non si rilevano difformità edilizie rispetto allo stato concessionato, si precisa che i lavori non risultano formalmente chiusi e non sono stati depositati presso il comune di Firenzuola i grafici dello stato di consistenza del complesso edilizio al momento dell'interruzione dei lavori.

Non risultano interamente completati i lavori di urbanizzazione indicati nella convenzione, si precisa che la polizza fidejussoria di Lire 150.029.000 (*centocinquantamioniventinovemilalire*) n. 13.511.003490 emessa da Italiana Assicurazioni, agenzia n. 511 di Firenzuola a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con copertura pari a € 77.483,51 ad oggi risulta decaduta, pertanto si rende necessario quantificare la più probabile spesa per l'ultimazione della seconda fase delle opere di urbanizzazione primaria.

Si rendono inoltre necessarie le spese per completare le opere di urbanizzazione stimate dallo scrivente in € **84.716,68** (*ottantaquattromilasettecentosedici,68*) oltre le spese tecniche per chiudere i lavori. Per ciascun alloggio non é presente la planimetria catastale poiché l'intero complesso non é stato ancora accatastato ed occorre ed ottenere il certificato di abitabilità /agibilità dell'intero complesso edilizio; per completare la pratica edilizia e conseguire l'abitabilità degli alloggi si rende necessario effettuare il collaudo statico (€ 2.000,00), depositare lo stato di consistenza del complesso edilizio compreso eventuali varianti (€ 6.000,00) ed effettuare l'accatastamento (€ 4.000,00) per un totale di € **12.000,00** compreso I.V.A. e spese varie.

**9 Bis.** Il bene in oggetto essendo di proprietà di società é soggetta a I.V.A..

#### **10) STIMA DEL VALORE DI MERCATO \_\_\_\_\_**

**Premessa:** la stima di ciascun bene ha richiesto una accurata indagine introduttiva sia volta conoscere il reale andamento del mercato della zona poiché non é stato possibile utilizzare il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach), non sono state neppure reperite sufficienti proposte di vendita di immobili in zona, pertanto non é stato possibile individuare e quindi analizzare le proposte economiche di vendita presenti sul mercato effettuando così una stima con il metodo Asking price.

### ***Procedimento di Stima adottato***

A causa della scarsità e dell'inadeguatezza dei dati reperiti, il sottoscritto ha scelto di utilizzare il metodo di stima comparativa standard consultando alcune agenzie di zona.

- *Comparativa standard*: tale metodo si prefigge di ricavare il più probabile valore unitario del bene in oggetto, trattando con opportuni coefficienti correttivi il valore di zona scelto facendo riferimento ai borsini immobiliari o a parametri medi di vendita forniti da operatori di zona.

### **10.1- Calcolo della Superficie Commerciale**

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento alle seguenti normative: UNI EN 15733/2011 questa norma riporta i medesimi criteri della norma UNI 10750:2005, oltre che del SIM Sistema Italiano di Misurazione ed al D.P.R. 138/1998 per la quantificazione della superficie commerciale dei locali autorimessa e dei giardini ponendo come indice mercantile di zona al 50% per l'autorimessa, al 5% i giardini fino al raggiungimento della superficie coperta e l'1% per le superfici eccedenti.

Per il computo della superficie commerciale (S.C.) secondo del bene oggetto di stima si è considerato i seguenti parametri convenzionali: 100% delle "superfici calpestabili"; 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; il 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.,

### **Dati metrici di consistenza**

**Lotto 1**: si è provveduto a misurare la superficie commerciale di ciascun appartamento compreso quella dei locali autorimessa e dei giardini esclusivi.

Trattandosi di due schiere speculari di quattro appartamenti di diversa consistenza e tipologia disposte su un terreno semi pianeggiante, si rende necessario applicare delle differenziazioni tra i valori unitari degli appartamenti speculari delle due schiere in base alla diversa illuminazione esposizione e ubicazione anche rispetto alla quota della strada, quindi si procede a ridurre il valore degli appartamenti speculari nella percentuale del 9% per l'appartamento "H" rispetto all'appartamento "A", del 6% dell'appartamento "G" rispetto al valore di "B" e del 3% dell'appartamento "F" rispetto a "C".

*(Allegato A)*

La superficie commerciale di ciascun alloggi risulta la seguente:

- Alloggio "A" superficie commerciale 112,40 m<sup>2</sup>
  - Alloggio "B" superficie commerciale 123,20 m<sup>2</sup>
  - Alloggio "C" superficie commerciale 154,40 m<sup>2</sup>
  - Alloggio "D" superficie commerciale 153,60 m<sup>2</sup>
  - Alloggio "H" superficie commerciale 112,40 m<sup>2</sup>
  - Alloggio "G" superficie commerciale 123,00 m<sup>2</sup>
  - Alloggio "F" superficie commerciale 151,20 m<sup>2</sup>
  - Alloggio "E" superficie commerciale 153,60 m<sup>2</sup>
- 
- Superficie commerciale TOTALE 1.080,80 m<sup>2</sup>

#### **10.2- VALORE DI MERCATO**

**Lotto 1:** Per l'unità immobiliare ubicata in località Pietramala nel Comune di Firenzuola, si rileva che consultando alcune agenzie immobiliari come *(Allegato A)* Firenzuola, si é appreso che il valore medio di beni simili risulta

essere di € 1.000,00 per gli immobili di un solo livello fuori terra e € 1.040,00 per le abitazioni disposte su due livelli, tali valori medi risultano essere confermati anche dai listini Omi riferiti al secondo semestre 2017 che per la zona R1 (extraurbano/resto del territorio) per tipologia edilizia ville e villini.

Si procede a individuare trattare con il coefficiente correttivo individuato in 0,81 rispetto al valore unitario di ciascuna tipologia edilizia a causa della assenza di caldaia, oltre la necessità di eseguire lievi opere di finitura su alcune limitate zone dell'intonaco e la revisione degli infissi esterni. (*Allegato A*)

- "A": Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'alloggio "A", risulta esser pari a  $(\text{€/mq } 1.000,00 \times \text{Mq } 112,34 \times 0,81) = \text{€ } \mathbf{91.019,70}$  (*novantunomiladiciannove/70*).

- "B": Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'alloggio "B", risulta esser pari a  $(\text{€/mq } 1.040,00 \times \text{Mq } 123,2 \times 0,81) = \text{€ } \mathbf{103.800,53}$  (*centotremilaottocento/53*).

- "C": Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'alloggio "C", risulta esser pari a  $(\text{€/mq } 1.040,00 \times \text{Mq } 151,3 \times 0,81) = \text{€ } \mathbf{127.455,12}$  (*centoventisettemilaquattrocentocinquantacinque/12*).

- "D": il più probabile valore di mercato dell'alloggio "D", risulta esser pari a  $(\text{€/mq } 1.040,00 \times \text{Mq } 153,6 \times 0,81) = \text{€ } \mathbf{129.426,34}$  (*centoventinovemilaquattrocentoventisei/34*).

Trattandosi di due schiere speculari di quattro appartamenti con diversa consistenza e tipologia disposte su un terreno semi pianeggiante, si rende necessario considerare delle differenziazioni tra i valori unitari degli appartamenti speculari delle due schiere quindi facendo una distinzione di illuminazione ed

esposizione, quindi riducendo il valore unitario dell'appartamento "H" del 9% rispetto al parametro dell'appartamento speculare "A", del 6% del valore unitario dell'appartamento "G" rispetto al parametro dell'appartamento speculare "B" e della misura del 3% sul valore unitario dell'appartamento "F" rispetto all'appartamento speculare "C", il parametro unitario degli alloggi "D" e "E" non necessita di alcuna correzione pertanto resterà invariato.

- "H": il valore unitario dell'alloggio "D" di €/mq 1.040,00 verrà ridotto del 9% pertanto il parametro unitario risulta essere pari a €/mq  $910 \times \text{Mq } 112,4 \times 0,81 = \mathbf{€ 82.827,93}$  (*ottantaduemilaottocentoventisette/93*).

- "G": il valore unitario di €/mq 1.040,00 dell'alloggio "C" verrà ridotto del 6% pertanto il parametro unitario risulta essere pari a €/mq  $977,60 \times \text{Mq } 123 \times 0,81 = \mathbf{€ 97.414,13}$  (*novantasettemilaquattrocentoquattordici/13*).

- "F": il valore unitario di €/mq 1.040,00 dell'alloggio "B" verrà ridotto del 3% pertanto il parametro unitario risulta essere pari a €/mq  $1.008,80 \times \text{Mq } 151,2 \times 0,81 = \mathbf{€ 123.549,8}$  (*centoventitremilacinquecentoquarantanove/80*).

- "E": il più probabile valore di mercato dell'alloggio "E", risulta esser pari a (€/mq  $1.040,00 \times \text{Mq } 153,6 \times 0,81 = \mathbf{€ 129.426,30}$  (*centoventinovemilaquattrocentoventisei/30*)).

Il valore complessivo dato dalla somma degli alloggi sopra indicati dovrà essere ridotto delle spese necessarie a completare le opere di urbanizzazione, stimate dallo scrivente in € 84.716,68 e delle spese tecniche necessarie per chiudere i lavori di € 12.000,00, quantificate al precedente punto 9) precisazioni.

**VALORE LOTTO 1:** trattandosi di quota di proprietà il valore di 1/1 della proprietà sarà paria alla somma dei valori degli alloggi meno le spese necessarie alla definizione tecnica dell'intervento.

Essendo la somma degli alloggi ("A"+"B"+"C"+"D"+"H"+"G"+"F"+"E") =  
€ **884.919,80** a tale valore si sottrae la spesa di € **12.000,00** necessaria per la definizione tecnica dell'intervento e la spesa di € **84.716,68** per completare le opere di urbanizzazione, pertanto il più probabile valore di mercato del complesso edilizio sarà pari é pari a € 788.203,12, arrotondato a € **788.200,00** (*settecentottantottomiladuecento*). (*Allegato A*)

**11) PREZZO BASE D'ASTA** \_\_\_\_\_

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene equo applicare una riduzione in ragione del **10%** del valore per ciascun Lotto stimato:

**VALORE STIMATO LOTTO 1:** € **788.200,00** (*settecentottantottomiladuecento*)

**RIDUZIONE 10%:** **78.820,00** (*settantottomilaottocentoventi*)

**PREZZO A BASE D'ASTA:** € **709.380,00** (*settecentonovemilatrecentottanta*)

Il bene in questione essendo di proprietà di società é soggetto a I.V.A.

**12) PRECISAZIONI IN MERITO ALL'APPETIBILITÀ** \_\_\_\_\_

Niente di rilevante da segnalare.

**13) RIEPILOGO GENERALE** \_\_\_\_\_

**LOTTO 1:** Quota di 1/1 di fabbricato residenziale costituito da otto alloggi nel lotto B della lottizzazione Raticosa, tale fabbricato insiste all'interno di lotto di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Firenzuola al Foglio 31 Particella 120 (ex 106), e con accesso da via Pietramala s.n.c., il tutto per una superficie commerciale di circa 1.080 mq.

*Confini:* Strada Statale 65 della Futa, Particella 43, Particella 107, Strada privata P.IIa 110, s.s.a.

*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto terreni del comune di Firenzuola, Foglio 31, Particella 120, Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie are 37 ca 02, dati derivanti da Tipo Mappale del 15/06/2010 protocollo n. FI0180750 in atti dal 15/06/2010 presentato il 15/06/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 180750.1/2010).

**VALORE STIMATO LOTTO 1: € 788.200,00** (*settecentottantottomiladuecento*)

**RIDUZIONE 10%: 78.820,00** (*settantottomilaottocentoventi*)

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 709.380,00** (*settecentonovemilatrecentottanta*)

Il bene in questione essendo di proprietà di società é soggetto a I.V.A.

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra il sottoscritto C.T.U., ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per fornire ove necessario qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,

Il C.T.U.

Geom. Lorenzo Braschi

*Firenze, li 24/05/2018*

***Allegati:*** Documentazione fotografica; Visura catastale; Visure Ipotecarie aggiornate al 10/05/2018; Attestazione della trasmissione della presente ai precedenti ed ai creditori; Schede di valutazione (*Allegato A*); Atto di provenienza (*Allegato B*); Corrispondenza e documentazione edilizia (*Allegato C*); Schede appartamenti (*Allegato D*).