

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**RELAZIONE DI STIMA GIURATA**

**RICHIEDENTE :** ***SOCIETA' BALDASSINI-TOGNOZZI-  
PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI  
S.P.A. IN LIQUIDAZIONE***

**OGGETTO:** **Stime giurate di unità immobiliari poste  
in Prato – Calenzano – Sesto Fiorentino  
San Casciano in Val Di Pesa – Figline  
Valdarno – Firenze.**

\* \* \*

\*

Il sottoscritto Geom. Vittorio Leone, libero professionista con studio in Prato – Via Dante nc. 7, C.F. : LNE VTR 42M18 E397I, iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Prato, veniva incaricato dalla Società Baldassini-Tognozzi-Pontello Costruzioni Generali S.p.a. in liquidazione – Via Del Colle nc. 95 – 50041 Calenzano, di cercare e determinare il VALORE VENALE attuale di beni immobili di proprietà della BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO S.P.A. COSTRUZIONI GENERALI con sede in Calenzano

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

## **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

### **GIURATA**

1. Porzioni di fabbricato comprendente N. 2 fondi commerciali e n. 4 posti auto in Firenze – località Mantignano - Via Malmantile Racquistato nc. 32 – Piazza Della Crezia nc. 5 – Via Stenterello nc. 23.

Di seguito tali porzioni immobiliari saranno individuate ed indicate come **UNITA' IMMOBILIARE "1/A" – "2/A" – "3/A"**.

\*

2. Porzioni di fabbricato comprendente n. 3 fondi commerciali e n. 9 posti auto in San Casciano Val Di Pesa – Borgo Sarchiani nc. 11 – Via Terracini nc. 1

Di seguito tali porzioni immobiliari saranno individuate ed indicate come **UNITA' IMMOBILIARE "1/B" – "2/B" – "3/B" – "4/B" – "**

\*

3. Porzioni di fabbricato comprendente n. 6 boxes in Figline Valdarno – Via Magherini Graziani

Di seguito tali porzioni immobiliari saranno individuate ed indicate come **UNITA' IMMOBILIARE "1/C"**

\*

4. Porzioni di fabbricato comprendente n. 2 posti auto in Calenzano – Via Sandro Pertini nc. 125.

Di seguito tali porzioni immobiliari saranno individuate ed

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

indicate come **UNITA' IMMOBILIARE "1/D"**

\*

5. Porzione di fabbricato comprendente n. 1 posto auto in Prato  
– Viale Montegrappa nc. 278/E.

Di seguito tale porzione immobiliare sarà individuata ed  
indicata come **UNITA' IMMOBILIARE "1/E"**.

6. Porzione di fabbricato comprendente appartamento e garage  
in Prato – Via Del Lazzeretto nc. 49/1.

Di seguito tale porzione immobiliare sarà individuata ed  
indicata come **UNITA' IMMOBILIARE "1/F"**.

\*

7. Terreno con **soprastanti 4 manufatti** in Prato lungo la  
Strada Comunale Mugellese.

Di seguito tale unità immobiliare sarà individuata ed indicata  
come **UNITA' IMMOBILIARE "1/G"**

\*

8. Porzione di fabbricato comprendente intero piano 1° con  
annessi n. 12 posti auto coperti, n. 3 posti auto scoperti e n. 4  
posti moto con annesse aree urbane in Prato – Via Catani  
nc. 26

Di seguito tali porzioni immobiliari saranno individuate ed  
indicate come **UNITA' IMMOBILIARE "1/H"**

\*

9. Terreni **adibiti in parte a piazza ed in minima parte ad  
assetto viario** in Sesto Fiorentino – località Osmannoro.

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

Di seguito tale unità immobiliare sarà individuata ed indicata  
come **UNITA' IMMOBILIARE "1/I"**

\* \* \*

\*

Sono stati eseguiti sopralluoghi a tutti gli immobili, presenti i delegati della parti e personale del presente consulente d'ufficio nominato.

E' stato rilevato quanto utile e necessario ai fini della stima.

E' stato eseguito un servizio fotografico dello stato dei luoghi.

Sono state fatte ricerche ipotecarie, catastali e ricerche urbanistiche nei Comuni di appartenenza degli immobili.

Sono state fatte ricerche ed indagini di mercato per compere e vendite di beni similari.

Sono state rivisitate le sue numerose relazioni di giudizi di stima che nel tempo passato e recente vari istituti hanno richiesto per beni similari e di cui oggi in esame.

Sono stati riviste numerose stime per il Tribunale effettuate dal sottoscritto ed altri colleghi, così come è stato seguito tutto l'iter delle aste con i valori iniziali e quelli finali di aggiudicazione.

Il sottoscritto ha usufruito dell'ausilio di collaboratori qualificati e personale del suo studio per aiuti vari nei rilievi e ricerche anche per ridurre i tempi della stesura e deposito dell'elaborato vista l'urgenza manifestata dalle due parti interessate.

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

E' stato verificato, al momento del sopralluogo, che alcuni immobili, erano liberi da locazioni da persone e cose, mentre altri erano tenuti in uso da terzi con titoli che il sottoscritto non è riuscito a chiarire.

Il tutto come di seguito riferirà.

\* \* \*

### **CRITERIO DI STIMA**

Le valutazioni che verranno effettuate sono riferite alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile: Per alcune unità sarà ricercato il **VALORE BASE D'ASTA**, per quanto possa occorrere, e lo stesso sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%-40%, determinato in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile in esame e tenuto conto della richiesta o meno del mercato al momento della stima. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al paramentro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

consistenza.

Vista la conformità degli immobili e la loro destinazione, la stima verrà effettuata prendendo come parametro di riferimento la superficie coperta ed in alcuni casi la consistenza catastale tenendo conto dell'incidenza di eventuali pertinenze, del livello di finiture e degli impianti tecnologici presenti nell'intero complesso, di eventuali locazioni esistenti.

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

### **DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **UNITA' IMMOBILIARE "1/A"**

Porzione di fabbricato posto in Firenze località Mantignano - piazza della Crezia, 5 e precisamente il fondo commerciale al piano terra della superficie di mq. 24 circa.

\*

#### **DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI FIRENZE

FOGLIO DI MAPPA 48

**PARTICELLA 1134 SUB. 1 C/1 MQ. 17 PIANO TERRA**

\*

#### **DATI IPOTECARI :**

L'immobile e' pervenuto per mutamento di denominazione con atto notaio Massimo Palazzo del 31.05.2005 Rep. 52639 trascritto

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

a Firenze il 23.06.2005 al n. 16907 di R.P. dalla società Baldassini-  
Tognozzi Costruzioni Generali spa

\*

**GRAVAMI :**

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 8508 DEL 01.12.2009**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 75.000,00 DI CUI EURO 57.577,71 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1065 DEL 17.02.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 37.000,00 DI CUI EURO 31.134,24 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1795 DEL 21.03.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 200.000,00 DI CUI EURO 122.864,49 DI CAP.

**NOTA :**

**Il fondo commerciale risulta locato alla Banca  
Toscana, con contratto di locazione del 12.09.2002 ,**

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

registrato a Prato il 23.09.2002 al n. 3800 Mod. 3 Vol. 38.

Il contratto ha una durata di 6 anni a decorrere dal  
01.09.2002 per terminare il 31.08.2008 e sarà  
tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, salvo  
disdetta con canone attuale di € 959,48 trimestrale oltre  
ad IVA.

\*

**STIMA**

- Parametro usato : superficie commerciale  
considerata
- Consistenza : mq. 24 considerati
- Costo unitario medio : € 2.500,00 al mq.
- Valore determinato : € 60.000,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 60.000,00**

**(sessantamila/00)**

\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*



GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **UNITA' IMMOBILIARE "2/A"**

Porzione di fabbricato posto in Firenze località Mantignano via del Malmantile Racquistato, 32 e precisamente il fondo commerciale al piano terra della superficie di mq. 141 circa.

\*

### **DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI FIRENZE

FOGLIO DI MAPPA 48

**PARTICELLA 1134 SUB. 17 C/1 MQ. 114 PIANO**

**TERRA**

\*

### **DATI IPOTECARI :**

L'immobile e' pervenuto per mutamento di denominazione con atto notaio Massimo Palazzo del 31.05.2005 Rep. 52639 trascritto a Firenze il 23.06.2005 al n. 16907 di R.P. dalla società Baldassini-Tognozzi Costruzioni Generali spa

\*

### **GRAVAMI :**

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 8508 DEL 01.12.2009**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 75.000,00 DI CUI EURO 57.577,71 DI CAP.

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1065 DEL 17.02.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 37.000,00 DI CUI EURO 31.134,24 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1795 DEL 21.03.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 200.000,00 DI CUI EURO 122.864,49 DI CAP.

\*

**NOTA :**

**Il fondo commerciale risulta locato alla Banca Toscana, con contratto di locazione del 12.09.2002 , registrato a Prato il 23.09.2002 al n. 3799 Mod. 3 Vol. 38. Il contratto ha una durata di 6 anni a decorrere dal 01.09.2002 per terminare il 31.08.2008 e sarà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, salvo disdetta con canone trimestrale attuale di € 5.624,22 oltre IVA.**

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

**GEOM. VITTORIO LEONE**  
**VIA DANTE 7 –**  
**VIA DEL BISENZIO, 15**  
**59100 PRATO**  
**TEL 0574/35102–FAX 0574/31543**  
**vittorio.leone@geopec.it**

**STIMA**

- Parametro usato : superficie commerciale considerata
- Consistenza : mq. 141 considerati
- Costo unitario medio : € 2.400,00 al mq.
- Valore determinato : € 338.400,00
  
- **VALORE CONSIDERATO : € 300.000,00**

**(Trecentomila/00)**

\* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **UNITA' IMMOBILIARE "3/A"**

Porzione di fabbricato posti in Firenze località Mantignano via Stenterello nc. 23 e precisamente numero 4 posti auto al piano seminterrato.

\*

### **DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI FIRENZE

FOGLIO DI MAPPA 48

**PARTICELLA 1134 SUB. 507 C/6 MQ. 17 PIANO S1**

**PARTICELLA 1134 SUB. 508 C/6 MQ. 16 PIANO S1**

**PARTICELLA 1134 SUB. 509 C/6 MQ. 16 PIANO S1**

**PARTICELLA 1134 SUB. 510 C/6 MQ. 18 PIANO S1**

\*

### **DATI IPOTECARI :**

I posti auto **NON** sono riportati nella trasformazione di società trascritta a Firenze il 23.06.2005 al n. 16907 di R.P.

\*

### **GRAVAMI :**

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1065 DEL 17.02.2011**

A FAVORE /

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

PER EURO 37.000,00 DI CUI EURO 31.134,24 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1795 DEL 21.03.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 200.000,00 DI CUI EURO 122.864,49 DI CAP.

\*

**STIMA**

- Parametro usato : superficie commerciale  
considerata (4 posti auto)
- Consistenza : mq. 70 considerati
- Costo unitario medio : € 700,00 al mq.
- Valore determinato : € 49.000,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 50.000,00**

**(Cinquantamila/00) per tutti e quattro i posti auto coperti.**

\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**UNITA' IMMOBILIARE "1/B"**

Porzione di fabbricato posto in San Casciano in Val di Pesa e precisamente locale negozio al piano terra con accesso da Borgo Sarchiani nc. 11 di mq. 87 circa catastali.

\*

**DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI SAN CASCIANO IN VAL DI  
PESA

FOGLIO DI MAPPA 40

**PARTICELLA 101 SUB. 501 C/1 MQ. 87 PIANO**

**TERRA**

\*

**DATI IPOTECARI :**

Pervenuto per acquisto con atto notaio Massimo Palazzo del 16.05.2007 Rep. 60357/9987 trascritto a Firenze il 24.05.2007 al n. 13568 di R.P. dalla società Unica società cooperativa di abitazione.

\*

**GRAVAMI :**

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 8508 DEL 01.12.2009**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 75.000,00 DI CUI EURO 57.577,71 DI CAP.

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 6649 DEL 07.09.2010**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 100.000,00 DI CUI EURO 71.899,72 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1065 DEL 17.02.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 37.000,00 DI CUI EURO 31.134,24 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1795 DEL 21.03.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 200.000,00 DI CUI EURO 122.864,49 DI CAP.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**STIMA**

- Parametro usato : superficie catastale  
considerata
- Consistenza : mq. 87 considerati
- Costo unitario medio : € 3.000,00 al mq.
- Valore determinato : € 261.000,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 260.000,00**

**(Duecentocinquantamila/00)**

\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*



GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**UNITA' IMMOBILIARE "2/B"**

Porzione di fabbricato posto in San Casciano in Val di Pesa e precisamente locale negozio al piano terra con accesso da Borgo Sarchiani nc. 9-10 di mq. 121 circa catastali.

\*

**DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI SAN CASCIANO IN VAL DI  
PESA

FOGLIO DI MAPPA 40

**PARTICELLA 101 SUB. 502 C/1 MQ. 121 PIANO  
TERRA**

\*

**DATI IPOTECARI :**

Pervenuto per acquisto con atto notaio Massimo Palazzo del 16.05.2007 Rep. 60357/9987 trascritto a Firenze il 24.05.2007 al n. 13568 di R.P. dalla società Unica società cooperativa di abitazione.

\*

**GRAVAMI :**

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 8508 DEL 01.12.2009**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 75.000,00 DI CUI EURO 57.577,71 DI CAP.

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 6649 DEL 07.09.2010**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 100.000,00 DI CUI EURO 71.899,72 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1065 DEL 17.02.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 37.000,00 DI CUI EURO 31.134,24 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1795 DEL 21.03.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 200.000,00 DI CUI EURO 122.864,49 DI CAP.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*



GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**UNITA' IMMOBILIARE "3/B"**

Porzione di fabbricato posto in San Casciano in Val di Pesa e precisamente locale negozio al piano terra con accesso da Borgo Sarchiani nc. 8 di mq. 126 circa catastali.

\*

**DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI SAN CASCIANO IN VAL DI  
PESA

FOGLIO DI MAPPA 40

**PARTICELLA 101 SUB. 547 C/1 MQ. 126 PIANO  
TERRA**

\*

**DATI IPOTECARI :**

Pervenuto per acquisto con atto notaio Massimo Palazzo del 16.05.2007 Rep. 60357/9987 trascritto a Firenze il 24.05.2007 al n. 13568 di R.P. dalla società Unica società cooperativa di abitazione.

\*

**GRAVAMI :**

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 8508 DEL 01.12.2009**

A FAVORE |

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 75.000,00 DI CUI EURO 57.577,71 DI CAP.

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 6649 DEL 07.09.2010**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 100.000,00 DI CUI EURO 71.899,72 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1065 DEL 17.02.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 37.000,00 DI CUI EURO 31.134,24 DI CAP.

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1795 DEL 21.03.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 200.000,00 DI CUI EURO 122.864,49 DI CAP.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*



GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **UNITA' IMMOBILIARE "4/B"**

#### **PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

(Per la durata di 55 anni rinnovabile prima della scadenza per una durata non superiore a quella originaria) :

Numero 9 posti auto in San Casciano Val di Pesa via Terracini  
nc. 1

\*

#### **DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI SAN CASCIANO IN VAL DI  
PESA

FOGLIO DI MAPPA 41

**PARTICELLA 1114 SUB. 12 C/6 MQ. 12 PIANO 1**

**PARTICELLA 1114 SUB. 13 C/6 MQ. 12 PIANO 1**

**PARTICELLA 1114 SUB. 16 C/6 MQ. 12 PIANO 1**

**PARTICELLA 1114 SUB. 17 C/6 MQ. 12 PIANO 1**

**PARTICELLA 1114 SUB. 18 C/6 MQ. 12 PIANO 1**

**PARTICELLA 1114 SUB. 19 C/6 MQ. 12 PIANO 1**

**PARTICELLA 1114 SUB. 25 C/6 MQ. 12 PIANO 1**

**PARTICELLA 1114 SUB. 43 C/6 MQ. 12 PIANO 1**

**PARTICELLA 1114 SUB. 44 C/6 MQ. 12 PIANO 1**

\*

#### **DATI IPOTECARI :**

Pervenuto per acquisto con atto notaio Massimo Palazzo del  
18.05.2009 Rep. 65219/12070 trascritto a Firenze il 28.05.2009 al  
n. 16556 di R.P. dalla società Unica società cooperativa di

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

abitazione e dalla società Cooperativa Edificatrice Pian di  
Mezzana.

\*

**GRAVAMI :**

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 6649 DEL 07.09.2010**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

PER EURO 100.000,00 DI CUI EURO 71.899,72 DI CAP.

\*

**STIMA**

- Parametro usato : superficie catastale  
considerata per 9 posti auto  
coperti
- Consistenza : mq. 110 considerati
- Costo unitario medio : € 1.000,00 al mq.
- Valore determinato : € 110.000,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 110.000,00**

**(Centodiecimila/00) per tutti e 9 i posti auto**

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*



GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**UNITA' IMMOBILIARE "1/C"**

Porzione di fabbricato posto in Figline Valdarno via Magherini  
Graziani e precisamente numero 6 boxes.

\*

**DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI FIGLINE VALDARNO

FOGLIO DI MAPPA 30

**PARTICELLA 922 SUB. 22 C/6 MQ. 15 PIANO S1**

**PARTICELLA 922 SUB. 23 C/6 MQ. 15 PIANO S1**

**PARTICELLA 922 SUB. 24 C/6 MQ. 15 PIANO S1**

**PARTICELLA 922 SUB. 32 C/6 MQ. 17 PIANO S1**

**PARTICELLA 922 SUB. 35 C/6 MQ. 15 PIANO S1**

**PARTICELLA 922 SUB. 70 C/6 MQ. 15 PIANO S2**

\*

**DATI IPOTECARI :**

I box sono pervenuti per mutamento di denominazione notaio

Palazzo del 31.05.2005

Rep. 52639 trascritto ad Arezzo il 22.06.2005 al n. 7636 di R.P.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**STIMA**

- Parametro usato : superficie catastale  
considerata per 6 boxes
- Consistenza : mq. 90 considerati
- Costo unitario medio : € 800,00 al mq.
- Valore determinato : € 72.000,00

- **VALORE CONSIDERATO : € 78.000,00**

**(Settantacinquemila/00) per tutti e 6 i boxes**

\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**UNITA' IMMOBILIARE "1/D"**

Porzione di fabbricato posto Calenzano via Pertini nc. 125 e  
precisamente due posti auto.

\*

**DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI CALENZANO

FOGLIO DI MAPPA 66

**PARTICELLA 1945 SUB.48 C/6 MQ. 20 PIANO S1**

**PARTICELLA 1945 SUB.56 C/6 MQ. 20 PIANO S1**

\*

**DATI IPOTECARI :**

I posti auto sono pervenuti mutamento di denominazione atto  
notaio Palazzo del 31.05.2005 Rep. 52639 trascritto a Prato il  
24.06.2005 al n. 4657 di R.P. dalla società BALDASSINI-  
TOGNOZZI COSTRUZIONI GENERALI SPA.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

**GEOM. VITTORIO LEONE**  
**VIA DANTE 7 –**  
**VIA DEL BISENZIO, 15**  
**59100 PRATO**  
**TEL 0574/35102–FAX 0574/31543**  
**vittorio.leone@geopec.it**

**STIMA**

- Parametro usato : superficie catastale  
considerata per 2 posti auto
- Consistenza : mq. 40 considerati
- Costo unitario medio : € 400,00 al mq.
- Valore determinato : € 16.000,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 15.000,00**

**(Quindicimila/00) per tutti e due i posti auto.**

\* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**UNITA' IMMOBILIARE "1/E"**

Porzione di fabbricato posto Prato viale Montegrappa nc. 278/E e  
precisamente il posto auto al piano secondo interrato.

\*

**DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI PRATO

**FOGLIO DI MAPPA 64**

**PARTICELLA 2124 SUB. 140 C/6 MQ. 12 PIANO S2**

\*

**DATI IPOTECARI :**

Il posto auto e' pervenuto per acquisto trascritto con atto notaio  
Massimo Palazzo del 28.09.2006 Rep. 58961/9350 trascritto a  
Prato il 07.10.2009 al n. 8187 di R.P. dalla società

**GRAVAMI :**

**IPOTECA GIUDIZIALE VOL. 771 DEL 06.04.2011**

in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia il  
16.3.2001 Rep.791

a favore

CONTRO

BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI  
SPA

per euro 61.367,40 di cui euro 59.199,02 di capitale

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**IPOTECA GIUDIZIALE VOL1213 DEL 31.05.2011**

in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato il

12.04.2011 Rep.762

a favore :

CONTRO

BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

per euro 168.000,00 di cui euro 127.800,00 di capitale

\*

**STIMA**

- Parametro usato : superficie catastale  
considerata
- Consistenza : mq. 12 considerati
- Costo unitario medio : € 1.000,00 al mq.
- Valore determinato : € 12.000,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 12.000,00**

**(Dodicimila/00)**

\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **UNITA' IMMOBILIARE "1/F"**

Porzione di fabbricato posto Prato via del Lazzeretto nc. 49/1 e precisamente appartamento al piano terra di vani 4 + acc. per mq. 90 circa coperti oltre a giardino e garage.

Il tutto è porzione di un edificio condominiale di piani 5 fuori terra oltre a piano interrato.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata dalla famiglia

\*

### **DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI PRATO

FOGLIO DI MAPPA 83

**PARTICELLA 1956 SUB. 17 A/2 VANI 5,5 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 1956 SUB. 133 C/6 MQ. 16 PIANO S1**

\*

### **DATI IPOTECARI :**

L'immobile è pervenuto per mutamento di denominazione atto notaio Palazzo del 31.05.2005 Rep. 52639 trascritto a Prato il 24.06.2005 al n. 4657 di R.P. dalla società BALDASSINI-TOGNOZZI COSTRUZIONI GENERALI SPA.

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**GRAVAMI :**

**IPOTECA GIUDIZIALE VOL. 771 DEL 06.04.2011**

in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia il  
16.3.2001 Rep.791

a favore

CONTRO

BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI  
SPA

per euro 61.367,40 di cui euro 59.199,02 di capitale

**IPOTECA GIUDIZIALE VOL.1213 DEL 31.05.2011**

in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato il  
12.04.2011 Rep.762

a favore

CONTRO

BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI  
SPA

per euro 168.000,00 di cui euro 127.800,00 di capitale

**NOTA**

Sull'immobile sopra descritto risulta contratto preliminare di  
compra-vendita del 20.02.1991 fra la società  
(originaria proprietaria) ed il signor

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*



GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**STIMA**

- Parametro usato : vano catastale  
considerata
- Consistenza : Vani 5,5 considerati
- Costo unitario medio : € 40.000,00 a vano
- Valore determinato : € 220.000,00
- Vano box
- a corpo : € 15.000,00

**- VALORE TOTALE**

**CONSIDERATO**

**APPARTAMENTO**

**E BOX**

**: € 240.000,00**

**(Duecentoquarantamila/00)**

\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **UNITA' IMMOBILIARE "1/G"**

Terreno della superficie di mq. 7.680 con soprastanti 3 manufatti precari il tutto recintato, in Prato lungo la Strada Comunale Mugellese angolo via Paganella.

Al momento il terreno è adibito a sosta e deposito di automezzi con nessuna potenzialità edificatoria attuale.

Nel piano regolatore del Comune di Prato, il terreno è definito dal R.U. art. 69 sub sistema V3 (allegato estratto di piano).

\*

### **DATI CATASTALI :**

AL CATASTO TERRENI DI PRATO

FOGLIO DI MAPPA 67

**PARTICELLA 96 MQ. 7.680**

\*

### **DATI IPOTECARI :**

L'immobile ' pervenuto per mutamento di denominazione atto notaio Palazzo del 31.05.2005 Rep. 52639 trascritto a Prato il 24.06.2005 al n. 4657 di R.P. dalla società BALDASSINI-TOGNOZZI COSTRUZIONI GENERALI SPA.

\*

### **NOTE :**

Catastralmente risultano censiti dei locali depositi, che si presume costruiti sopra il terreno sopra descritto e così individuati :

AL CATASTO FABBRICATI DI PRATO

FOGLIO DI MAPPA 67

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**PARTICELLA 1829 SUB. 1 C/2 MQ. 49 PIANO 1**

**PARTICELLA 1829 SUB. 2 C/2 MQ. 255 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 1829 SUB. 3 C/2 MQ. 40 PIANO TERRA**

Sull'immobile sopra descritto risulta contratto preliminare di  
compra-vendita del 30.11.1999 fra BALDASSINI TOGNOZZI SPA  
ed il Signor Sorrentino Gennaro ditta individuale.

\* \* \*

\*

### **STIMA**

- Parametro usato : superficie catastale  
considerata con incidenza  
di 3 manufatti precari esistenti
- Consistenza : mq. 7.680 considerati
- Costo unitario medio : € 40.000,00 al mq.
- Valore determinato : € 307.200,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 310.000,00**

**(Trecentodieci)**

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

## **UNITA' IMMOBILIARE "1/H"**

Porzione di fabbricato posto in Prato via Catani nc. 26 e precisamente l'intero piano primo con annessi 12 posti auto coperti al piano seminterrato, tre posti auto scoperti al piano terra e quattro posti moto al piano seminterrato.

Sono inoltre comprese due piccole aree urbane e parti comuni.

\*

### **Stato dei luoghi**

Oggetto della presente relazione tecnica è un fabbricato condominiale di recente costruzione ubicato nel Comune di Prato, zona Mezzana, in via Catani n°26.

L'edificio ha pianta compatta inscrivibile in un rettangolo ed è libero su tutti i lati. I due piani fuori terra, il piano interrato, e la copertura praticabile del fabbricato sono serviti da un blocco scala-ascensore esterno collegato al fabbricato sul fronte. L'accesso all'edificio è rientrato rispetto a via Catani per la presenza di un parcheggio ad utilizzo anche del supermercato adiacente.

L'immobile presenta una struttura intelaiata, in travi e setti in calcestruzzo armato. I setti all'esterno sono rivestiti in mattoni faccia vista. Le pareti di tamponamento sono intonacate e tinteggiate di color rosso mattone. La copertura è piana. Per quanto riguarda le aperture tutti gli infissi hanno un telaio metallico e doppi vetri.

**GEOM. VITTORIO LEONE**  
**VIA DANTE 7 –**  
**VIA DEL BISENZIO, 15**  
**59100 PRATO**  
**TEL 0574/35102–FAX 0574/31543**  
**vittorio.leone@geopec.it**

Sul retro, a livello del piano terra, sono disposti n°3 posti auto, di cui due per invalidi, ai quali si accede tramite un vialetto carrabile che costeggia il lato destro dell'edificio.

Sul lato sinistro invece, si trova la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

All'interno, il piano terreno è adibito a studi medici ed è di proprietà della LEGA ITALIANA PER LA LOTTA CONTRO I TUMORI-SEZIONE PROVINCIALE DI PRATO.

Il primo piano è quasi del tutto allo stato grezzo, senza rivestimenti e pavimenti. Manca di tinteggiatura e tramezzi. Gli impianti elettrico, idrico e termico sono predisposti. In particolare, l'impianto di riscaldamento previsto è a pompa di calore, manca da installare i terminali, già presenti in loco. Oltre alle finestre perimetrali sono presenti undici lucernari a soffitto, non apribili.

Il piano interrato è adibito ad autorimessa; ad esso si può accedere o dal vano scale-ascensore o dalla rampa esterna.

Sono proprietà della società all'oggetto, porzioni del fabbricato condominiale, posto in Prato in via Catani n°26 e precisamente l'intero piano primo, con destinazione d'uso prevista, ma non ancora definita, a "studi medici", con annessi dodici posti auto coperti al piano seminterrato, tre posti auto coperti al piano terra (di cui due per invalidi) e quattro posti moto al piano seminterrato.

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

All'unità immobiliare "piano primo", **con superficie netta di 607mq circa**, ci si accede da un piccolo ballatoio (18.90mq) sul quale si sbarca dal blocco scale-ascensore esterno, posto in via Catani n°26. E' possibile accederci anche da una scala esterna in acciaio posta sul retro dell'edificio.

Tale unità manca di tutte le finiture, ma gli impianti, elettrico, termico e idrico, sono predisposti. Gli infissi sono tutti montati.

Il sottoscritto ha determinato la superficie di questa unità, al **lordo dei muri perimetrali**, in mq. 645,50.

Inoltre sono state determinate:

- la superficie netta del blocco scale, in mq.16,35
- la superficie netta del vano ascensore, in mq.7.56

\*

#### **DATI CATASTALI :**

AL CATASTO FABBRICATI DI PRATO

FOGLIO DI MAPPA 64

**PARTICELLA 2387 SUB. 2 F/3 (IN CORSO DI COSTRUZIONE) PIANO TERRA-1**

**PARTICELLA 2387 SUB. 3 C/6 MQ. 13 PIANO TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 4 C/6 MQ. 16 PIANO TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 5 C/6 MQ. 16 PIANO TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 6 C/6 MQ. 13 PIANO TERRA**

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**PARTICELLA 2387 SUB. 7 C/6 MQ. 13 PIANO TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 14 C/6 MQ.1 2 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 15 C/6 MQ. 12 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 16 C/6 MQ. 12 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 17 C/6 MQ. 12 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 18 C/6 MQ. 12 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 19 C/6 MQ. 12 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 20 C/6 MQ. 12 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 21 C/6 MQ. 12 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 22 C/6 MQ. 13 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 23 C/6 MQ. 12 PIANO**

**TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 24 C/6 MQ. 2 PIANO TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 25 C/6 MQ. 2 PIANO TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 26 C/6 MQ. 2 PIANO TERRA**

**PARTICELLA 2387 SUB. 27 C/6 MQ. 2 PIANO TERRA**

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**LE AREE URBANE RISULTANO CENSITE AL CATASTO**

**FABBRICATI**

FOGLIO DI MAPPA 64

**PARTICELLA 2389 MQ. 183 -AREA URBANA**

**PARTICELLA 2388 MQ. 94 - AREA URBANA**

**LE PARTI COMUNI RISULTANO CENSITE AL CATASTO**

**FABBRICATI**

FOGLIO DI MAPPA 64

**PARTICELLA 2387 SUB. 28 (VANO SCALE ED  
ASCENSORE) COMUNE AI SUBALTERNI 2 E DA 6 A  
27.**

**PARTICELLA 2387 SUB. 29 (CAMMINAMENTO)  
COMUNE AI SUBALTERNI 1-2 E DA 6 A 27**

**PARTICELLA 2387 SUB. 30 (CORSIA DI  
SCORRIMENTO) COMUNE AI SUBALTERNI 1-3-4-5**

**PARTICELLA 2387 SUB. 31 (CAMMINAMENTO)  
COMUNE AI SUBALTERNI 1-2-3-4-5**

**PARTICELLA 2387 SUB. 32 (VERDE) COMUNE A  
TUTTI I SUBALTERNI**

**PARTICELLA 2387 SUB. 33 (RAMPA E CORSIA DI  
SCORRIMENTO) COMUNE AI SUBALTERNI DA 6 A  
27**

**PARTICELLA 2387 SUB. 34 (SCANNAFOSSO)  
COMUNE AI SUBALTERNI DA 6 A 27.**

\*



GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **DATI IPOTECARI :**

L'area su cui sorge il fabbricato, di cui le unità sopra descritte sono porzione, è pervenuta nella sua originaria individuazione catastale (NCEU FG. 64 PART. 696 SUB. 506 E SUB. 507) alla società Baldassini-Tognozzi-Pontello Costruzioni Generali spa con i seguenti atti :

- Quanto alla quota di **11/12** per acquisto con atto notaio Nardone del 19.12.2005 Rep. 47933/13808 trascritto a Prato il 22.12.2005 al n. 9224 di Reg.Part. dalla società **IL FORTE SPA MILANO CF.01594070979.**  
per la somma dichiarata di € 400.000,00
- Quanto alla residua quota di **1/12** per acquisto con atto notaio Nardone del 09.02.2006 Rep. 48083/13905 trascritto a Prato il 07.03.2006 al n. 1836 di Reg. Part. dalla signora **TRAVERSI LAURA nata a Prato il 26.09.1935**  
per la somma dichiarata di € 30.000,00

\*

### **LEGGE 47/85**

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di permesso di costruire n.122540 di P.G. del 24.02.2005 (P.E. N. 562), rilasciato dal Comune di Prato in data 24.03.2006.

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**GRAVAMI :**

**IPOTECA VOLONTARIA VOL. 3382 DEL 15.12.2008**

a favore Credito Coop.vo Fiorentino-Campi Bisenzio

contro

BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

atto notaio Nardone del 10.12.2008 Rep. 50226/15410

per euro 3.600.000,00 di cui euro 1.800.000,00 di cap. rimb. 15

anni

**COLPISCE TUTTI GLI IMMOBILI SENZA LE AREE URBANE**

**IPOTECA GIUDIZIALE VOL. 771 DEL 06.04.2011**

in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia il

16.3.2001 Rep.791

a favore

CONTRO

BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

per euro 61.367,40 di cui euro 59.199,02 di capitale

**COLPISCE TUTTI GLI IMMOBILI ED ANCHE LE AREE**

**URBANE**

**IPOTECA GIUDIZIALE VOL. 1213 DEL 31.05.2011**

in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato il

12.04.2011 Rep.762

a favore

CONTRO

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

per euro 168.000,00 di cui euro 127.800,00 di capitale

**COLPISCE SOLO L'IMMOBILE INDIVIDUATO DALLA  
PARTICELLA 2387 SUB.2**

\*

**NOTE :**

**A. CONVENZIONE EDILIZIA VOL. 1838 DEL 07.03.2006**

atto notaio Nardone del 12.02.2006 Rep. 45088/13909

registrata a Prato il 28.02.2006 al n. 896

a favore

contro

BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI

SPA

con la quale la società BTP spa si obbliga a destinare la

porzione al piano primo oggetto di relazione ad attività

medico-sanitarie.

Il Comune di Prato riserva per sé ed eventualmente per altri

enti pubblici il diritto di prelazione per l'acquisto e la locazione

degli immobili oggetto del permesso di costruire.

**B. La porzione del fabbricato sopra descritto posta al PIANO**

TERRA, unitamente a n. 6 posti-auto, è stata venduta con

atto notaio Andrea Lops del 12.05.2008 Rep.

343722/24617 trascritto a Prato il 23.05.2008 al n. 3597 di

Reg. Part. a :

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

LEGA ITALIANA PER LA LOTTA CONTRO I TUMORI-  
SEZIONE PROVINCIALE DI PRATO.

**C.** Sull'immobile sopra descritto risulta contratto preliminare di  
compra-vendita del 10.12.2008 fra la BALDASSINI  
TOGNOZZI PONTELLO SPA e la società  
€ 2.500.000,00.

**D.** Nella perizia PRAXI l'immobile è stato valutato in  
€ 2.500.000,00.

\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **STIMA**

#### **UFFICI :**

- Parametro usato : superficie commerciale  
considerata
- Consistenza : mq. 650 circa
- Costo unitario medio : € 2.200,00 al mq.
- Valore determinato : € 1.430.000,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 1.400.000,00**

**(UNMILIONEQUATTROCENTOMILA/00)**

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

#### **N. 15 POSTI AUTO E**

#### **N. 4 POSTI MOTO :**

- Parametro usato : consistenza catastale  
considerata
- Consistenza : mq. 200 circa complessivi
- Costo unitario medio : € 1.000,00 al mq.
- Valore determinato : € 200.000,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 200.000,00**

**(Duecentomila/00).**

\* \* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**VALORE TOTALE, uffici e posti**

**auto e moto**

**€ 1.600.000,00 (unmilione seicentomila/00)**

\* \* \*

\*

**eventuale VALORE BASE D'ASTA**

**(1.600.000,00 X 70%) = € 1.120.000,00**

**(unmilione centoventimila/00)**

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\* \*

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

## **PUNTUALIZZAZIONE ED EVIDENZE RELATIVE AL**

### **FABBRICATO IN PRATO – VIA CATANI**

- 1) Il terreno ove è stato costruito il fabbricato era pervenuto alla BTP per acquisto del 19.12.2005 e del 09.02.2006 per un valore dichiarato in atti di €430.000,00 complessivi.
- 2) In data 12.05.2008 viene venduto dalla I piano terra alla Lega Italiana Della Lotta Contro I Tumori – Sezione Provinciale di Prato per € 550.000,00 dichiarati.  
Sembrirebbe che il prezzo pagato era imputabile al solo costo della costruzione della unità immobiliare al piano terra con esclusione del costo del terreno.
- 3) In data 15.12.2008 viene erogato alal mutuo per €1.800.000,00 di capital ed €3.600.000,00 totali rimborsabile in 15 anni.
- 4) In data 10.12.2008 è stato stipulato compromesso di vendita da per prezzo concordato di €2.500.000,00 e con prima rata pagata entro il 20.12.2008 di € 1.290.000,00.
- 5) Nel 2006 è stata pubblicata offerta di opzione per €1.667.500,00 al Comune di Prato.
- 6) Sull'immobile c'è un vincolo di destinazione a studi medici non superabile (vedi convenzione trascritta).
- 7) Ad oggi esiste un giudizio di stima espresso dalla Praxi per € 2.500.000,00.

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

8) Il sottoscritto ha ritenuto di determinare anche un

**VALORE BASE D'ASTA** dell'immobile di Via Catani in  
€1.120.000,00 nel caso la procedura ritenga di alienare  
l'immobile con un bando d'asta pubblico.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*



GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **UNITA' IMMOBILIARE "1/I"**

Terreni in Sesto Fiorentino – località Osmannoro della superficie complessiva di mq. 6.280 catastali, **adibiti in parte a piazza ed in minima parte ad assetto viario**

### **DATI CATASTALI :**

AL CATASTO TERRENI DI SESTO FIORENTINO

FOGLIO DI MAPPA 63

**PARTICELLA 217 MQ. 240**

**PARTICELLA 525 MQ. 632**

**PARTICELLA 526 MQ. 8**

**PARTICELLA 404 MQ. 1385**

**PARTICELLA 405 MQ. 80**

**PARTICELLA 406 MQ. 135**

**PARTICELLA 408 MQ. 90**

**PARTICELLA 216 MQ. 410**

**PARTICELLA 679 (ex 407 porz.) MQ. 2515**

**PARTICELLA 681 (ex 409 porz.) MQ. 785**

### **DATI IPOTECARI :**

I terreni sono pervenuti per mutamento di denominazione con atto notaio Massimo Palazzo del 31.05.2005 Rep. 52639 trascritto a Firenze il 23.06.2005 al n. 16907 di R.P. dalla società Baldassini-Tognozzi Costruzioni Generali spa

\* \* \* \* \*

\* \* \*

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**GRAVAMI :**

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 6571 DEL 20.08.2010**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI  
SPA

PER EURO 40.000,00 DI CUI EURO 35.859,20 DI CAP.

**COLPISCE LE PARTICELLE : 404-405-406-408-681**

**DECRETO INGIUNTIVO VOL. 1065 DEL 17.02.2011**

A FAVORE

CONTRO

BALDASSINI TOGNOZZI PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI  
SPA

PER EURO 37.000,00 DI CUI EURO 31.134,24 DI CAP.

**COLPISCE TUTTE LE PARTICELLE**

\*

**STIMA**

- Parametro usato : superficie catastale  
considerata
- Consistenza : mq. 6.280 considerati
- Costo unitario medio : € 40.000,00 al mq.
- Valore determinato : € 251.200,00
- **VALORE CONSIDERATO : € 250.000,00**

**(Duecentocinquantamila/00).**

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **CONCLUSIONI**

Riassunto quanto reperito in sede di indagini ed in risposta al quesito posto, conclude :

Gli immobili oggetto di stima sono i seguenti :

I. IN COMUNE DI FIRENZE – LOCALITA' MANTIGNANO

1/A - Fondo di mq. 24 Piazza Della Crezia nc. 5

**per un valore determinato di € 60.000,00**

2/A – Fondo di mq. 141 Via Del Malmantile Racquistato n.32

**per un valore determinato di € 300.000,00**

3/a – n. 4 posti auto Via Stenterello nc. 23

**per un valore stimati di € 50.000,00**

**e per un totale delle 6 unità immobiliari di**

**€ 410.000,00**

\* \* \*

\*

II. IN COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

1/B- Fondo di mq. 87 Borgo Sarchiani nc. 1

**per un valore stimato di € 260.000,00**

2/B – Fondo di mq. 121 Borgo Sarchiani nc. 9-10

**per un valore stimato di € 360.000,00**

3/B- Fondo di mq. 126 Borgo Sarchiani nc. 8

**per un valore stimato di € 380.000,00**

4/B- n. 9 posti auto in diritto di superficie in Via Terracini n.1

**per un valore stimato dfi € 110.000,00**

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

**e per un totale delle 12 unità immobiliari di  
€ 1.110.000,00**

\* \* \*

\*

III. FIGLINE VALDARNO

1/C- n. 6 boxes Via Margherini Graziani

**per un totale delle 6 unità immobiliari di € 78.000,00**

\* \* \*

\*

IV. CALENZANO

1/D- N. 2 posti auto Via Pertini n. 125

**per un totale delle due unità immobiliari di €  
15.000,00**

\* \* \*

\*

V. PRATO – VIALE MONTEGRAPPA :

1/E- Posto auto Viale Montegrappa nc. 278/e

**per un totale di € 12.000,00**

\* \* \*

\*

VI. PRATO – VIA DEL LAZZERETTO

1/F- Appartamento con garage e giardino Via Del Lazzeretto

nc. 49/1

**per un totale complessivo di € 240.000,00**

\*

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

VII. PRATO – STRADA COMUNALE MUGELLESE

1/G- Terreno con manufatti precari – Via Mugellese angolo

Via Paganella

**per un totale complessivo di € 310.000,00**

\* \* \*

\*

VIII. PRATO – VIA CATANI

1/H- Intero piano 1° con n. 15 posti auto e n. 4 posti moto

Via Catani nc. 25

**per un totale complessivo di € 1.600.000,00**

\* \* \*

\*

IX. SESTO FIORENTINO – LOCALITA' OSMANNORO

1/I- Terreni di mq. 6.280

**per un totale di € 250.000,00**

\* \* \*

\*

**Il totale di tutti i beni stimati è stato determinato in**

**€ 4.025.000,00**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Geom. Vittorio Leone

Prato li 28/01/2012

Allegati vari

GEOM. VITTORIO LEONE  
VIA DANTE 7 –  
VIA DEL BISENZIO, 15  
59100 PRATO  
TEL 0574/35102–FAX 0574/31543  
vittorio.leone@geopec.it

### **GIURAMENTO**

L'anno (2012) duemiladodici e questo giorno..... del mese di Gennaio avanti a noi è personalmente comparso il Geom. Vittorio Leone con studio in Prato – Via Dante nc. 7 – Codice Fiscale LNE VTR 42M18 E397I, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la suestesa relazione di stima eseguita nell'interesse di

### **BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI S.p.A. IN LIQUIDAZIONE**

Il comparso presta quindi il giuramento di rito ripetendo la seguente formula :

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI PERITALI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA”

Del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

Geom. Vittorio Leone

Marche da bollo versate con bollettino

n°.....per € .....

complessive