

Empoli, martedì 23 agosto 2016.

TRIBUNALE DI FIRENZE
FALLIMENTO DITTA
“IMPRESA DR. ING.
GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A.”
REGISTRO FALLIMENTI: 63/14

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

DI PORZIONI DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE
POSTE NEL COMUNE DI BAGNO A RIPOLI (FI)
VIA I MAGGIO n. 1, ANGOLO VIA MATTEOTTI n. 2/a, 2/b
FACENTI PARTE DI UN PIU' AMPIO IMMOBILE.
OGGETTO DI PERIZIA VI E' QUANTO SEGUE:

LOTTO 1	APPARTAMENTO piano 1/2 + GARAGE piano S2 (identificato A2)
LOTTO 2	APPARTAMENTO piano T/S1 + GARAGE piano S2 (identificato B1)
LOTTO 3	APPARTAMENTO piano 1/2/3 + GARAGE piano S2 (identificato B2)
LOTTO 4	APPARTAMENTO piano 1/2 + GARAGE piano S2 (identificati C2)

ANALISI DELL'INTERO FABBRICATO

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE IN OGGETTO.

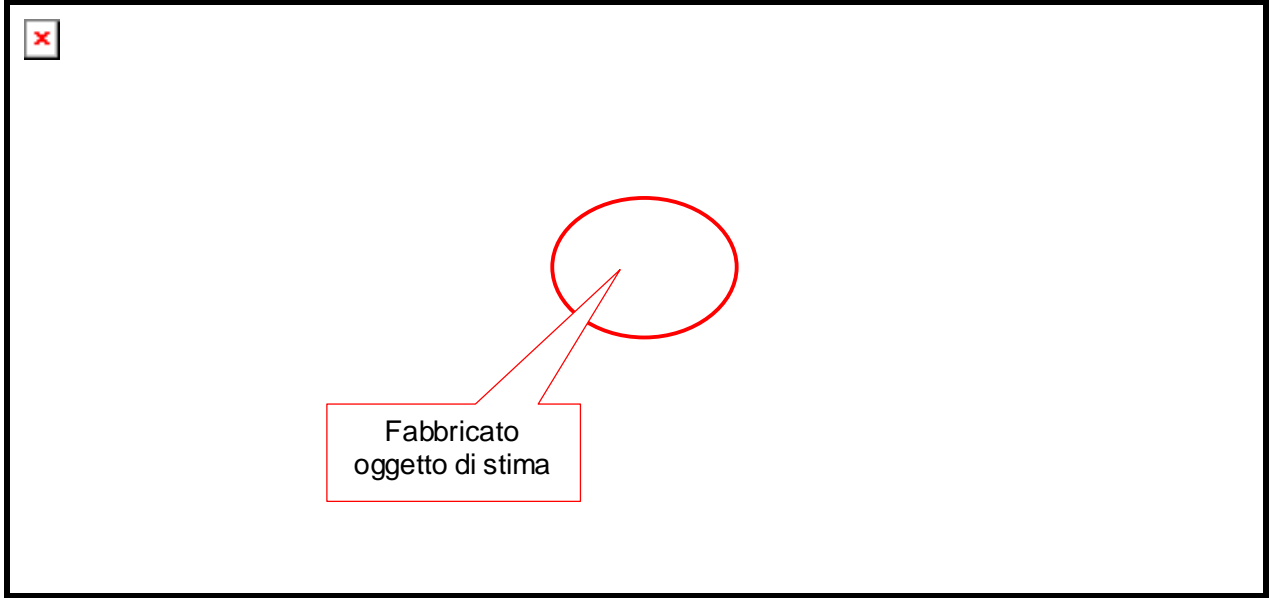


ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

via G. Mazzini, 2
50053 Empoli

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:



PROSPETTO FRONTALE – LATO VIA I MAGGIO



ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

via G. Mazzini, 2
50053 Empoli

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:



PROSPETTO LATERALE DESTRO

ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

via G. Mazzini, 2
50053 Empoli

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:



PROSPETTO TERGALE

ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

via G. Mazzini, 2
50053 Empoli

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:



ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

via G. Mazzini, 2
50053 Empoli

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

PROSPETTO LATERALE SINISTRO – LATO VIA MATTEOTTI



Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:



2. BREVE DESCRIZIONE GENERALE.

Trattasi di porzioni di fabbricato ad uso residenziale, facente parte di un più ampio immobile, composto da sei unità immobiliari con i rispettivi garage e tavernette, elevato per tre piani fuori terra, uno seminterrato ed uno interrato, il tutto sito nel Comune di Bagno a Ripoli, ad angolo tra via I Maggio e via Matteotti.

Lo stabile in questione è posto in una zona centralissima e si inserisce perfettamente all'interno dell'area edificata circostante. Notevole è l'impatto visivo dall'esterno, sia per lo schema architettonico e strutturale assegnato al fabbricato, sia per le rifiniture utilizzate nella costruzione dello stesso.

La soluzione strutturale utilizzata è quella classica a travi e pilastri in calcestruzzo armato.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in doppia tonalità mista di colore bianco e giallo, mentre il vano scala di accesso alle unità poste ai piani superiori è vetrato, con rivestimento in facciata a piastrelle di colore grigio sulle parti strutturali. I terrazzi sono dotati di parapetto in muratura e ringhiera ed alcuni sono provvisti di pergolato in legno.

I muretti di recinzione esterni sono rivestiti in materiale lapideo di colore chiaro.

Il grado di manutenzione delle facciate è buono con finiture di ottima qualità, ad eccezione di porzione del vano scala sopra citato, in quanto il sottoscritto ha constatato il distacco di alcune piastrelle di rivestimento dalla facciata.

Per quanto riguarda le singole unità immobiliari, si presentano in un normale stato di manutenzione (ad eccezione delle unità immobiliari denominate B2 e C2, cui successivamente il sottoscritto

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

entrerà in merito), con buone rifiniture e divisioni interne ad ampi spazi, ma in seguito all'immobilità verificatasi in questi anni, si denota sporcizia a terra e sugli infissi esterni con incuria nel taglio delle vegetazione in un resede esclusivo.

Le pavimentazioni interne, nelle zone giorno e nei locali igienici sono in piastrelle ceramiche, mentre nelle camere e soffitte vi è stato posato del parquet in legno.

Non tutti i locali igienici sono dotati di sanitari, alcuni godono della sola predisposizione agli stessi (vedi descrizione delle singole unità immobiliari).

Gli appartamenti, alla data del sopralluogo (17 giugno 2016), risultavano liberi da cose e/o persone. All'interno di ogni singolo appartamento, vi sono posizionati delle confezioni di piastrelle di scorta a quelle posate.

Le unità immobiliari sono provviste dei relativi impianti, tra cui la predisposizione al condizionamento, ma al sottoscritto non è stato possibile verificarne la funzionalità degli stessi o la sussistenza di vizi occulti.

Per quanto riguarda le parti condominiali dell'edificio, sono state eseguite con un grado di finitura di buona qualità ed appaiono in un normale stato di manutenzione ad eccezione dell'area di manovra coperta posta al piano interrato dell'immobile, ove in alcuni punti i suoi intonaci risultano deteriorati in seguito ad umidità di risalita.

Per quel che riguarda i garage, posti al piano interrato dell'immobile, a cui vi si accede dalla via Matteotti tramite agevole rampa ed area di manovra coperta condominiale, appaiono in un normale stato di manutenzione e, grazie alla loro posizione rispetto la rampa e l'area di manovra coperta, si presentano particolarmente comodi e funzionali all'utilizzo. A terra, è stato posato del classico pavimento industriale e sono dotati di un punto di adduzione acqua con apposito pilozzo in ceramica.

I garage, alla data del sopralluogo (17 giugno 2016) risultavano liberi da persone e/o cose, ad eccezione del garage assegnato all'appartamento A2 (successivamente il sottoscritto entrerà in merito) che risultava occupato da materiale di cantiere (vedi documentazione fotografica allegata alla presente, allegato n. 1).

3. RIFERIMENTI URBANISTICI.

Il sottoscritto, in data 1 giugno 2016, ha presentato richiesta di accesso ai documenti amministrativi riguardanti il fabbricato oggetto di stima, presso l'Archivio comunale del Comune di Bagno a Ripoli, domanda protocollata al n. 18280/2016.

Il sottoscritto, in data 7 giugno 2016, previo appuntamento, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagno a Ripoli, con lo scopo di ricostruire la storia urbanistica dell'immobile in questione.

Lo stabile ricade all'interno della "Zona B edificata prevalentemente residenziale" del Regolamento Urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli e l'area in cui sorge, è soggetta a vincolo Archeologico e a vincolo dei Codici dei beni culturali e del paesaggio.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione archiviata, ha constatato quanto segue:

- che in data 23 dicembre 2003, prot. n. 45508, fu presentata regolare domanda ad ottenere Permesso Di Costruire per l'esecuzione di opere di urbanizzazione afferenti a intervento di nuova edificazione. In data 29 settembre 2004, n. 3157, fu rilasciata l'autorizzazione ai fini ambientali dal Comune di Bagno a Ripoli e in data 11 ottobre 2004, prot. n. 39072, dalla

Tel. 0571 1610588

A013W

Fax 0571 904552

048 6

Cell. 392 7088264

roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04

Part. I.V.A. 0543655

e-mail:

- Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Firenze. In data 16 gennaio 2006, è stato rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli, Permesso Di Costruire n. 2, pratica n. 908/3
- che in data 11 gennaio 2007, prot. n. 001/1273, è stata presentata comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, data di inizio lavori dichiarata 12 gennaio 2007;
 - che in data 16 luglio 2009, prot. n. 001/27193, è stata presentata dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione;
 - che per avvenute modifiche alla rotatoria spartitraffico, alle aiuole ed al marciapiede di Via Matteotti angolo Via I Maggio, è stata presentata regolare domanda di Accertamento di Conformità in data 16 luglio 2009, rilasciata in data 7 settembre 2010, Attestazione di Conformità n. 75, Pratica n. 570/9, con rilascio di Accertamento di compatibilità paesaggistica n. 4278 del 7 settembre 2010;
 - che in data 5 aprile 2016, è stato redatto certificato di presa in carico dell'impianto di illuminazione pubblica;
 - che con Determinazione del Dirigente n. 0551 del 16 giugno 2016, è stato approvato il certificato di collaudo tecnico-amministrativo relativo alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire n. 2/2006, connesse alla nuova edificazione del fabbricato oggetto di perizia;

per quel che riguarda le opere di urbanizzazione:

- che in data 14 aprile 2003, prot. n. 13631, è stata presentata Domanda di Concessione Edilizia per la costruzione di edificio residenziale;
 - che in data 16 gennaio 2006, è stato rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli, Permesso Di Costruire n. 3, pratica n. 256/3, con precedente rilascio di Autorizzazione paesaggistica n. 3156 del 29 settembre 2004;
 - che in data 11 gennaio 2007, prot. n. 001/1272, è stata presentata comunicazione di inizio lavori, data di inizio lavori dichiarata 12 gennaio 2007;
-
- che in data 12 gennaio 2007, è stata presentata all'Ufficio Reg. per la Tutela dell'Acqua e del Territorio (ex Genio Civile) la pratica iniziale delle strutture (prot. n. 126780 del 12 gennaio 2007, completata con l'integrazione del 11 giugno 2007);
 - che in data 1 agosto 2007, è stata presentata domanda di Variante in corso d'opera al Permesso Di Costruire n. 3 del 16 gennaio 2006, rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli in data 23 maggio 2008, Permesso Di Costruire n. 66, pratica n. 655/7, con precedente rilascio di Autorizzazione paesaggistica n. 3712 del 16 gennaio 2008;
 - che in data 4 settembre 2008, è stata presentata domanda di Variante in corso di opere e a completamento al Permesso Di Costruire n. 3 del 16 gennaio 2006, rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli in data 7 gennaio 2009, Permesso Di Costruire n. 1, pratica n. 696/8, con precedente rilascio di Autorizzazione paesaggistica n. 3914 del 6 ottobre 2008;
 - che per avvenute modifiche esterne ad edificio di civile abitazione (colore in due tonalità e rivestimento muretti esterni di confine), è stata presentata domanda di Accertamento di Conformità in data 16 luglio 2009, Attestazione di Conformità rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli in data 7 settembre 2010, n. 76, pratica n. 569/9, con rilascio di Accertamento compatibilità paesaggistica n. 4279 del 7 settembre 2010;

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

- che in data 16 luglio 2009, prot. n. 001/27180, è stata presentata una Variante ai sensi dell'Art. 142 L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, variante ai permessi sopra citati, per precisazioni dei dettagli delle partizioni interne;
- che in data 16 luglio 2009, prot. n. 001/27191, è stata presentata dichiarazione di fine lavori, data di fine lavori dichiarata 16 luglio 2009;
- che in data 29 aprile 2010, prot. n. 001/15689, sono stati trasmessi al Comune di Bagno a Ripoli, i certificati di conformità dell'impianto idraulico, di condizionamento ed elettrico.

per quel che riguarda la costruzione del nuovo fabbricato residenziale.

Per i particolari, vedi documentazione urbanistica allegata alla presente (allegato n. 3).

Il sottoscritto, esaminate le pratiche elencate comunica che alla data attuale l'immobile in questione risulta carente del Certificato di abitabilità, in quanto non vi è mai stata presentata alcuna richiesta. Comunque, allegata alla pratica finale di chiusura lavori, vi è buona parte della documentazione necessaria atta a richiedere tale certificato.

In seguito a quanto stabilito nella Convenzione Edilizia a favore del Comune di Bagno a Ripoli (rep. 4016 del 10 gennaio 2007, trascrizione n. 4055 del 8 febbraio 2007) le opere di urbanizzazione dovranno essere oggetto di cessione all'ente comunale. Inoltre, porzioni di esse, ricadono all'interno del lotto di proprietà privata della "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.", area catastalmente individuata nel foglio di mappa 23 del Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, particella 1034, sub. 12, categoria area urbana, consistenza 62 mq., anch'essa sarà oggetto di prossima cessione all'ente comunale.

La procedura si sta adoperando, a propria cura e spese, per la cessione di quanto sopra descritto al Comune di Bagno a Ripoli. Nel caso in cui tale cessione, per qualsiasi motivo non si perfezionasse, gli aggiudicatari non potranno in nessun caso richiedere riduzioni di prezzo o risarcimenti di spesa.

Il sottoscritto, in data 17 giugno 2016, ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno alle unità immobiliari oggetto di stima, esaminando il grado di manutenzione del bene e l'eventuale conformità urbanistica e catastale dell'immobile.

Il sottoscritto ha riscontrato difformità rispetto a quanto concesso dall'Ufficio Tecnico Comunale, sia interne che esterne, alcune rientranti nella tolleranza del 2% consentita per ogni unità immobiliare in base ai dettami dell'art. 198, comma 1, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, altre necessitano di Accertamento di Conformità in Sanatoria o in alternativa la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, oltre al pagamento delle sanzioni, degli oneri concessori e diritti di segreteria che verranno richiesti dal Comune di Bagno a Ripoli, pratica che dovrà essere presentata a cura e spese dei futuri acquirenti, il tutto previo ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica in caso di modifiche esterne.

Per quanto riguarda le difformità esterne, il sottoscritto ha riscontrato (in alcune parti dell'immobile) difformità dovute alla diversa realizzazione delle gronde delle falde di copertura, assenza/presenza di canne fumarie esistenti/non esistenti, diversa realizzazione di alcuni pergolati posti sui terrazzi, diversa dimensione o posizione di alcune aperture esterne, diversa tipologia prospettica dei muri di cinta.

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

Il sottoscritto successivamente, per ogni singolo lotto stimato, provvederà ad elencare le difformità edilizie riscontrate.

Ai fini estimativi, considerando che l'adempimento della regolarizzazione edilizia e la pratica per il rilascio del Certificato di Abitabilità dei singoli lotti, comporterà oneri, sanzioni e spese tecniche, si indica prudenzialmente in circa €. 15.000,00, l'ammontare della spesa complessiva, spese che saranno sottratte dal valore finale di stima di ogni singolo lotto.

4. PROVENIENZA.

Il terreno edificabile, ove è stato costruito l'immobile in questione, è pervenuto alla "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.", codice fiscale 01074310481, in forza dell'atto di permuta e compravendite Notaro Dott. Claudio Barnini, del 9 gennaio 2007, repertorio n. 264613 fascicolo n. 14548, registrato a Firenze il 6 febbraio 2007 al n. 712 serie 1T, trascritto a Firenze il 8 febbraio 2007, Reg. gen. 6039, Reg. part. 3988.

Per i particolari, vedi atto di provenienza allegato alla presente (allegato n. 2).

5. SCELTA DEI VALORI DI STIMA.

Per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari in questione, il sottoscritto ha adottato "il criterio del più probabile valore di mercato", che appare il più idoneo a compiere quanto gli è stato richiesto, visto che esprime il rapporto di equivalenza tra una somma di denaro ed un determinato bene economico, in funzione della caratteristica della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può essere sviluppato attraverso due procedimenti di stima, quello sintetico (detto anche per comparazione diretta) ed analitico (detto anche per comparazione indiretta), ritenendo però quest'ultimo (che si basa sulla capitalizzazione dei redditi) non attendibile e di conseguenza non utilizzabile in quanto i dati disponibili per canoni di locazione, sono generalmente scarsi e poco attendibili.

In seguito a quanto sopra citato, il sottoscritto ha adottato il metodo di stima sintetico, esaminando i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, le pubblicazioni specialistiche ed attraverso indagini di mercato presso agenzie immobiliari e professionisti operanti in zona.

Ai fini di una più precisa valutazione, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene.

Individuato dalle valutazioni immobiliari dell'Omi delle Agenzie delle Entrate, un valore di mercato che oscilla da €. 2.200,00 a €. 3.300,00 al mq. di superficie lorda, prezzi inclusi delle incidenze dovute alle pertinenze esclusive ed aree a comune.

Il sottoscritto, espletate le indagini di mercato sopra citate per unità simili a quelle in oggetto, esaminate dettagliatamente le caratteristiche del bene, ammirando principalmente i gradi di finitura

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

a tratti di pregio, sia interni che esterni, la posizione ottimale in cui è posto l'immobile ed il contesto che lo circonda, esprime un valore di mercato pari a:

€ 3.200,00 per mq. di superficie commerciale.

Per superficie commerciale, si intende il prodotto della superficie reale lorda, moltiplicata per dei coefficienti di destinazione d'uso, come sotto riportato.

Il sottoscritto precisa, che la stima pur essendo a misura, discende da altre considerazioni non riportate nella perizia, quindi per cui l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo delle consistenze reali, non vanno ad alterare il complessivo valore di stima.

METODO DI VALUTAZIONE

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

COEFF.	descrizione
1.00	Locali abitativi piano terreno e primo
0.60	Locali soffitta praticabili al piano sottotetto
0.10	Locali soffitta non praticabili al piano ammezzato
0.70	Tavernette
0.25	Terrazze e balconi
0.10	Ingresso e rampa scale esclusiva esterna
0.50	Locali garage
0.10	Resede esclusivo a verde

Applicando i relativi coefficienti alle singole consistenze otterremo le superfici commerciali

LOTTO 1
UNITA' IDENTIFICATA CON LA SIGLA "A2"

1. BREVE DESCRIZIONE DEL BENE.

Unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo e sottotetto di un più ampio fabbricato, a cui vi si accede dalla via Matteotti n. 2/a, tramite agevole ingresso e vano scala esterno coperto, ad uso esclusivo.

Osservando il prospetto lato via Matteotti, l'ingresso esclusivo all'appartamento è individuabile come il primo a sinistra.

Accessorio all'abitazione, vi è un ampio garage posto al piano interrato dell'immobile, a cui vi si accede dalla suddetta via, tramite rampa e area di manovra coperta a comune.

Per quanto riguarda le pavimentazioni interne, nella zona giorno e nei locali igienici sono state posate piastrelle in ceramica, mentre nelle camere e soffitta del parquet in legno. Internamente all'autorimessa, è stato predisposto del classico pavimento industriale.

L'angolo cottura ed i locali igienici sono dotati dei rispettivi rivestimenti in ceramica a parete, evidenziando un buon grado di finitura.

Il garage in questione, è individuabile come il quarto, in senso antiorario, percorrendo la rampa e la successiva area di manovra coperta a comune e, grazie alla sua posizione rispetto quest'ultime citate, si presenta particolarmente comodo e funzionale all'utilizzo. Esso è dotato di un punto di adduzione acqua, con apposito pilozzo in ceramica.

I subalterni oggetto di stima risulta così composti:

- al piano primo, ingresso-disimpegno, ripostiglio, cucina-soggiorno con terrazzo, disimpegno, camera con terrazzo, bagno (a cui si accede sul terrazzo), camera con terrazzo, scale di accesso al piano superiore;
- al piano sottotetto, vano soffitta con terrazzo (terrazzo dotato di pergolato in legno e di punto di adduzione acqua con apposito pilozzo), bagno;
- al piano interrato, garage.

2. CONSISTENZA.

Il sottoscritto, per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari, dichiara di esservi avvalso delle superfici riportate negli elaborati grafici e delle misurazioni rilevate sugli stessi, allegati ai Permessi Di Costruire rilasciati dal Comune di Bagno a Ripoli.

Destinazione	Piano	Sup. Utile mq.	Sup. Lorda mq.
Appartamento	1	77,96	91,50
Rampa scale esclusiva	T-1		14,84
Terrazzi	1	13,52	15,75
Soffitta	2	36,07	48,13
Terrazzo	2	7,80	8,40
Garage	S2	41,40	46,61

3. SITUAZIONE URBANISTICA DEL SINGOLO LOTTO.

L'unità immobiliare in questione, è stata costruita in forza di quanto esposto dal sottoscritto al comma 3 – Riferimenti Urbanistici – Analisi dell'intero fabbricato.

Il sottoscritto, esaminate le tavole grafiche allegate ai Permessi Di Costruire rilasciati, constatata l'assenza del Certificato di Abitabilità dell'immobile, ha riscontrato le seguenti difformità edilizie:

per l'appartamento

- al piano terra, osservando il prospetto tergale, diversa raffigurazione del muretto di cinta e del parapetto laterale delle scale esclusive di accesso all'unità;
- al piano sottotetto, il bagno esistente (seppur carente di sanitari ma provvisto di sola predisposizione), è stato rappresentato nelle tavole grafiche come ripostiglio;
- al piano sottotetto, il parapetto laterale del terrazzo, presenta uno spessore diverso rispetto a quanto riportato nelle tavole grafiche;
- al piano sottotetto, la posizione della finestra a rombo posta nel bagno, in pianta risulta corretta mentre nel prospetto lato via Matteotti, risulta spostata verso sinistra, il sottoscritto presume che tale difformità sia dovuta ad un errore grafico;

per il garage

- al piano interrato, non è stata riportata in pianta una cassetatura o un pilastro, lungo la parete di destra, per chi vi entra;
- al piano interrato, lieve modifica dell'altezza libera interna riportata nei grafici.

4. SITUAZIONE CATASTALE DEL SINGOLO LOTTO.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, l'appartamento ed il garage annesso, sono geometricamente rappresentati in tal modo:

- foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 13, piano 1-3, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 108 mq., rendita catastale €. 610,71, che identifica l'appartamento di civile abitazione;
- foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 1, piano S2, categoria C/6, classe 8, consistenza 42 mq., superficie catastale 48 mq., rendita catastale €. 212,57, che identifica il garage;

il tutto in forza di denuncia di variazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 25 marzo 2009, protocollata al numero F10101223.

Il sottoscritto ha constatato la non esatta intestazione catastale delle unità in questione, in quanto si è verificato un errore di trascrizione della giusta denominazione della ditta intestataria dei beni.

Essa, come si evince dalla documentazione allegata alla presente (allegato n. 4) risulta erroneamente denominata "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a. con sede in Firenze" mentre la giusta denominazione è "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a."

E' evidente che si tratti di un errore di trascrizione in quanto il codice fiscale della ditta intestataria risulta corretto.

Il sottoscritto, esaminate le planimetrie catastali presenti in atti, ha riscontrato le seguenti difformità catastali:

per l'appartamento

- al piano sottotetto, le altezze interne riportate in planimetria catastale non corrispondono con lo stato dei luoghi;

per il garage

- al piano interrato, non è stata riportata in pianta una cassetatura o un pilastro, lungo la parete di destra, per chi vi entra.

5. GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE.

L'appartamento in questione, appare in un normale stato di manutenzione, con buone rifiniture interne ed esterne, ma in seguito all'immobilità verificatasi in questi anni, si denota sporcizia a terra e sugli infissi esterni.

Al piano primo il locale igienico è dotato di sanitari mentre al piano sottotetto il bagno è provvisto di sola predisposizione.

L'abitazione, alla data del sopralluogo (17 giugno 2016) risultava libera da cose e/o persone, è provvista dei relativi impianti tra cui la predisposizione al condizionamento, ma al sottoscritto non è stato possibile verificarne la funzionalità degli stessi o la sussistenza di vizi occulti.

Il garage appare anch'esso in un normale stato di manutenzione e alla data del sopralluogo (17 giugno 2016) risultava occupato da materiale di cantiere.

6. CLASSE ENERGETICA.

L'unità immobiliare non è stata dotata di opportuna Documentazione Energetica ai sensi dell'Art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06. In seguito a quanto espresso, il sottoscritto applicherà un deprezzamento di €. 3.000,00 al prezzo base d'asta, rimandando al futuro acquirente, l'onere di dotare l'unità immobiliare acquistata di Attestazione di Prestazione Energetica.

7. QUOTE MILLESIMALI.

Esaminate le tabelle millesimali condominiali redatte per il condominio in questione, il sottoscritto ha constatato quanto segue:

TABELLA MILLESIMALE "A" MILLESIMI EDIFICIO

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

- APPARTAMENTO: 112.8681
- GARAGE: 22.1874

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE CORRIDOI DI ACCESSO AI GARAGE

- GARAGE: 265.6553

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE RAMPA DI ACCESSO AI GARAGE

- GARAGE: 217.8681

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE FOSSE BIOLOGICHE

- APPARTAMENTO: 125.67

Per i particolari, vedi le tabelle millesimali allegate alla presente (allegato n. 5).

8. VISURE IPOTECHE.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia (appartamento e garage), rispettivamente identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, al foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 13 e foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 1, sono pendenti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

CONVENZIONE EDILIZIA trascrizione n. 4054 del 08.02.2007, (atto pubblico amministrativo del Segretario Gen. Comunale del 10.01.2007 rep. 4015) **a favore del Comune di Bagno a Ripoli, contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a..**

CONVENZIONE EDILIZIA trascrizione n. 4055 del 08.02.2007, (atto pubblico amministrativo del Segretario Gen. Comunale del 10.01.2007 rep. 4016) **a favore del Comune di Bagno a Ripoli, contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a..**

IPOTECA VOLONTARIA iscrizione n. 10087 del 14.09.2007, di €. 3.300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.09.2007, rep. 268410/14885 not. Claudio Barnini, a garanzia della somma di €. 2.200.000,00, **a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a.** (domicilio eletto in Milano, via Della Moscova 33), **contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a.** (domicilio eletto presso la sede sociale) – Grava sugli immobili in Bagno a Ripoli, rappresentati al C.T. in foglio 23 mappale 1034.

Annotazioni:

- Annotazione n. 759 del 10.02.2011 – quietanza e conferma
- Annotazione n. 760 del 10.02.2011 – erogazione a saldo
- Annotazione n. 761 del 10.02.2011 – riduzione di somma

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

- Annotazione n. 762 del 10.02.2011 – restrizione di beni: libera gli immobili rappresentati al C.F. in foglio 23 mappale 1034 sub. 5 e 1034 sub. 11

Per i particolari, vedi il certificato notarile allegato alla presente (allegato n. 6).

9. STIMA.

Il sottoscritto, come accennato precedentemente, applicando i coefficienti alle singole consistenze, otterrà la superficie commerciale da stimare.

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficienti	Sup. Commerciale
Appartamento	91,50	1,00	91,50
Rampa scale esclusiva	14,84	0,10	1,48
Terrazzi	15,75	0,25	3,94
Soffitta	48,13	0,60	28,88
Terrazzo	8,40	0,25	2,10
Garage	46,61	0,50	23,31
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ. 151,21

Moltiplicando la superficie commerciale ottenuta, per il valore al mq. precedentemente stabilito di **€/mq. 3.200,00**, si otterrà il valore di mercato di stima del bene in oggetto:

$$\text{€/mq. 3.200,00} \times \text{mq. 151,21} = \text{€. 483.872,00}$$

Il sottoscritto, in seguito a quanto espresso, stabilisce che il prezzo di mercato reale del bene, di proprietà della "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.", quantificato in maniera arrotondata è di:

€. 483.000,00 (quattrocentottantatremila/00)

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, partendo dal valore di mercato reale del bene, il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare un deprezzamento del 10% sul valore di mercato reale del bene, in seguito ai meccanismi d'asta (pagamento in tempi brevi e mancanza di garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni);
- applicare un deprezzamento di €. 3.000,00, in quanto l'unità risulta carente della Documentazione Energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06;
- applicare un deprezzamento di €. 15.000,00, dovuto alle spese per il ripristino della conformità urbanistica, catastale e per il rilascio del Certificato di Abitabilità.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto stabilisce che il prezzo base d'asta del Lotto 1, unità identificata con la sigla "A2", sarà:

€. 483.000,00 – 10% - €. 3.000,00 - €. 15.000,00 = **€. 416.700,00**

cifra arrotondata dal sottoscritto a:

€. 416.000,00 (quattrocentosedicimila/00)

LOTTO 2 **UNITA' IDENTIFICATA CON LA SIGLA "B1"**

1. BREVE DESCRIZIONE DEL BENE.

Unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terra e seminterrato di un più ampio fabbricato, a cui vi si accede dalla via I Maggio n. 1, tramite comodo ingresso e vano scala condominiale.

Osservando il prospetto lato via I Maggio, l'appartamento è individuabile come il primo a sinistra al piano terra, del vano scala condominiale vetrato con rivestimento in facciata in piastrelle di tonalità grigia.

Per quanto riguarda le pavimentazioni interne, nella zona giorno, nella tavernetta e nei locali igienici sono state posate piastrelle in ceramica, mentre nelle camere del parquet in legno. Internamente all'autorimessa, è stato predisposto del classico pavimento industriale.

L'angolo cottura ed i locali igienici sono dotati dei rispettivi rivestimenti in ceramica a parete, evidenziando un buon grado di finitura.

Accessorio all'abitazione, vi è un ampio garage posto al piano interrato dell'immobile, a cui vi si accede dalla via Matteotti, tramite rampa e area di manovra coperta a comune. Esso è dotato di doppio portone di ingresso, caratteristica che ne migliora l'appetibilità e la manovra di utilizzo.

Il garage in questione, è individuabile come il secondo, in senso antiorario, percorrendo la rampa e la successiva area di manovra coperta a comune. Esso è dotato di un punto di adduzione acqua, con apposito pilozzo in ceramica.

I subalterni oggetto di stima risulta così composti:

- al piano terra, soggiorno, cucina, terrazzo avente doppio accesso dal soggiorno e dalla cucina e dotato di un punto di adduzione acqua con apposito pilozzo in ceramica, piccolo resede esclusivo a verde a cui vi si accede tramite scala esterna dal terrazzo citato, doppio disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, camera, bagno, camera, scale di accesso al piano inferiore;
- al piano seminterrato, ampia tavernetta dotata di accesso diretto al vano scala condominiale, anti-bagno, bagno;
- al piano interrato, garage.

2. CONSISTENZA.

Il sottoscritto, per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari, dichiara di esservi avvalso delle superfici riportate negli elaborati grafici e delle misurazioni rilevate sugli stessi, allegati ai Permessi Di Costruire rilasciati dal Comune di Bagno a Ripoli.

Destinazione	Piano	Sup. Utile mq.	Sup. Lorda mq.
Appartamento	T	96,74	112,97
Resede esclusivo	T		14,00
Terrazzo	T	7,60	7,86
Tavernetta	S1	46,16	52,00
Garage	S2	31,35	34,23

3. SITUAZIONE URBANISTICA DEL SINGOLO LOTTO.

L'unità immobiliare in questione, è stata costruita in forza di quanto esposto dal sottoscritto al comma 3 – Riferimenti Urbanistici – Analisi dell'intero fabbricato.

Il sottoscritto, esaminate le tavole grafiche allegate ai Permessi Di Costruire rilasciati, constatata l'assenza del Certificato di Abitabilità dell'immobile, ha riscontrato le seguenti difformità edilizie:

per l'appartamento

- al piano terra, in cucina, manca la rappresentazione grafica di una veletta in cartongesso ribassata al di sopra dell'angolo cottura;
- al piano terra, manca la rappresentazione grafica del maggiore spessore del vano alloggio contatori all'interno del resede esclusivo;
- al piano seminterrato, sono state rappresentate in pianta due finestre alte da terra, mentre lo stato dei luoghi ne prevede una;

per il garage

- al piano interrato, altezza libera interna diversa rispetto a quanto riportato nei grafici progettuali.

4. SITUAZIONE CATASTALE DEL SINGOLO LOTTO.

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, l'appartamento ed il garage annesso, sono geometricamente rappresentati in tal modo:

- foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 10, piano S1-T, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 171 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 167 mq., rendita catastale €. 856,03, che identifica l'appartamento di civile abitazione;
- foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 3, piano S2, categoria C/6, classe 8, consistenza 32 mq., superficie catastale 35 mq., rendita catastale €. 161,96, che identifica il garage;

il tutto in forza di denuncia di variazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 25 marzo 2009, protocollata al numero F10101223.

Il sottoscritto ha constatato la non esatta intestazione catastale delle unità in questione, in quanto si è verificato un errore di trascrizione della giusta denominazione della ditta intestataria dei beni.

Essa, come si evince dalla documentazione allegata alla presente (allegato n. 4) risulta erroneamente denominata "*Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a. con sede in Firenze*" mentre la giusta denominazione è "*Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.*".

E' evidente che si tratti di un errore di trascrizione in quanto il codice fiscale della ditta intestataria risulta corretto.

Il sottoscritto, esaminate le planimetrie catastali presenti in atti, ha riscontrato le seguenti difformità catastali:

per l'appartamento

- al piano terra, errata altezza interna riportata nei bagni;
- al piano terra, manca la rappresentazione grafica del maggiore spessore del vano alloggio contatori all'interno del resede esclusivo;
- al piano seminterrato, sono state rappresentate in pianta tre finestre alte da terra, mentre lo stato dei luoghi ne prevede una.

5. GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE.

L'appartamento in questione, appare in un normale stato di manutenzione, con buone rifiniture interne ed esterne, ma in seguito all'immobilità verificatasi in questi anni, si denota sporcizia a terra, sugli infissi esterni ed incuria nel taglio della vegetazione del resede esclusivo.

L'abitazione, alla data del sopralluogo (17 giugno 2016), risultava libera da cose e/o persone, è provvista dei relativi impianti tra cui la predisposizione al condizionamento, ma al sottoscritto non è stato possibile verificarne la funzionalità degli stessi o la sussistenza di vizi occulti.

Il garage appare anch'esso in un normale stato di manutenzione e, grazie alla presenza di doppio portone di ingresso, si presenta particolarmente comodo e funzionale all'utilizzo.

L'autorimessa, alla data del sopralluogo (17 giugno 2016) risultava libera da cose e/o persone.

6. CLASSE ENERGETICA.

L'unità immobiliare non è stata dotata di opportuna Documentazione Energetica ai sensi dell'Art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06. In seguito a quanto espresso, il sottoscritto applicherà un deprezzamento di €. 3.000,00 al prezzo base d'asta, rimandando al futuro acquirente, l'onere di dotare l'unità immobiliare acquistata di Attestazione di Prestazione Energetica.

7. QUOTE MILLESIMALI.

Esaminate le tabelle millesimali condominiali redatte per il condominio in questione, il sottoscritto ha constatato quanto segue:

TABELLA MILLESIMALE "A" MILLESIMI EDIFICIO

- APPARTAMENTO: 157.1286
- GARAGE: 12.7731

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE SCALE

- APPARTAMENTO: 183.30
- GARAGE: 29.41

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE CORRIDOI DI ACCESSO AI GARAGE

- GARAGE: 147.5388

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE RAMPA DI ACCESSO AI GARAGE

- GARAGE: 125.4248

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE FOSSE BIOLOGICHE

- APPARTAMENTO: 174.94

Per i particolari, vedi le tabelle millesimali allegate alla presente (allegato n. 5).

8. VISURE IPOTECHE.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia (appartamento e garage), rispettivamente identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, al foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 10 e foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 3, sono pendenti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

CONVENZIONE EDILIZIA trascrizione n. 4054 del 08.02.2007, (atto pubblico amministrativo del Segretario Gen. Comunale del 10.01.2007 rep. 4015) **a favore del Comune di Bagno a Ripoli, contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a..**

CONVENZIONE EDILIZIA trascrizione n. 4055 del 08.02.2007, (atto pubblico amministrativo del Segretario Gen. Comunale del 10.01.2007 rep. 4016) **a favore del Comune di Bagno a Ripoli, contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a..**

IPOTECA VOLONTARIA iscrizione n. 10087 del 14.09.2007, di €. 3.300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.09.2007, rep. 268410/14885 not. Claudio Barnini, a garanzia della somma di €. 2.200.000,00, **a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a.** (domicilio eletto in Milano, via Della Moscova 33), **contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a.** (domicilio eletto presso la sede sociale) – Grava sugli immobili in Bagno a Ripoli, rappresentati al C.T. in foglio 23 mappale 1034.

Annotazioni:

- Annotazione n. 759 del 10.02.2011 – quietanza e conferma
- Annotazione n. 760 del 10.02.2011 – erogazione a saldo
- Annotazione n. 761 del 10.02.2011 – riduzione di somma

- Annotazione n. 762 del 10.02.2011 – restrizione di beni: libera gli immobili rappresentati al C.F. in foglio 23 mappale 1034 sub. 5 e 1034 sub. 11

Per i particolari, vedi il certificato notarile allegato alla presente (allegato n. 6).

9. STIMA.

Il sottoscritto, come accennato precedentemente, applicando i coefficienti alle singole consistenze, otterrà la superficie commerciale da stimare.

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficienti	Sup. Commerciale
Appartamento	112,97	1,00	112,97
Resede esclusivo	14,00	0,10	1,40
Terrazzo	7,86	0,25	1,97
Tavernetta	52,00	0,70	36,40
Garage	34,23	0,50	17,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ. 169,86

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

Moltiplicando la superficie commerciale ottenuta, per il valore al mq. precedentemente stabilito di **€/mq. 3.200,00**, si otterrà il valore di mercato di stima del bene in oggetto:

$$\text{€/mq. 3.200,00} \times \text{mq. 169,86} = \text{€. 543.552,00}$$

Il sottoscritto, in seguito a quanto espresso, stabilisce che il prezzo di mercato reale del bene, di proprietà della "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.", quantificato in maniera arrotondata è di:

€. 543.000,00 (cinquecentoquarantatremila/00)

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo base d'asta, partendo dal valore di mercato reale del bene, il sottoscritto ritiene opportuno:

- Applicare un deprezzamento del 10% sul valore di mercato reale del bene, in seguito ai meccanismi d'asta (pagamento in tempi brevi e mancanza di garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni);
- applicare un deprezzamento di €. 3.000,00, in quanto l'unità risulta carente della Documentazione Energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06;
- applicare un deprezzamento di €. 15.000,00, dovuto alle spese per il ripristino della conformità urbanistica, catastale e per il rilascio del Certificato di Abitabilità.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto stabilisce che il prezzo base d'asta del Lotto 2, unità identificata con la sigla "B1", sarà:

$$\text{€. 543.000,00} - 10\% - \text{€. 3.000,00} - \text{€. 15.000,00} = \text{€. 470.700,00}$$

cifra arrotondata dal sottoscritto a:

€. 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00)

ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

via G. Mazzini, 2
50053 Empoli

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

LOTTO 3
UNITA' IDENTIFICATA CON LA SIGLA "B2"

1. BREVE DESCRIZIONE DEL BENE.

Unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo e sottotetto di un più ampio fabbricato, a cui vi si accede dalla via I Maggio n. 1, tramite comodo ingresso e vano scala condominiale. L'appartamento inoltre, è dotato di un ulteriore soffitta non praticabile posta ad un piano ammezzato, ricavata nel sottotetto della falda di copertura.

Osservando il prospetto lato via I Maggio, l'appartamento è individuabile come il secondo a sinistra al piano primo e sottotetto, del vano scala condominiale vetrato con rivestimento in facciata in piastrelle di tonalità grigia.

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

Per quanto riguarda le pavimentazioni interne, nella zona giorno e nei locali igienici sono state posate piastrelle in ceramica, mentre nelle camere e soffitta del parquet in legno. La soffitta non praticabile è allo stato grezzo. Internamente all'autorimessa, è stato predisposto del classico pavimento industriale.

L'angolo cottura ed i locali igienici sono dotati dei rispettivi rivestimenti in ceramica a parete, evidenziando un buon grado di finitura.

Accessorio all'abitazione, vi è un ampio garage posto al piano interrato dell'immobile, a cui vi si accede dalla via Matteotti, tramite rampa e area di manovra coperta a comune. Esso è dotato di doppio portone di ingresso, caratteristica che ne migliora l'appetibilità e la manovra di utilizzo.

Il garage in questione, è individuabile come il primo, in senso antiorario, percorrendo la rampa e la successiva area di manovra coperta a comune. Esso è dotato di un punto di adduzione acqua, con apposito pilozzo in ceramica.

I subalterni oggetto di stima risulta così composti:

- al piano primo, soggiorno con terrazzo, cucina, terrazzo avente doppio accesso dal soggiorno e dalla cucina e dotato di un punto di adduzione acqua con apposito pilozzo in ceramica, doppio disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, camera, bagno, camera, scale di accesso al piano superiore;
- al piano ammezzato, soffitta non praticabile, a cui si accede dal pianerottolo della scala di accesso al piano sottotetto;
- al piano sottotetto, vano soffitta con terrazzo (terrazzo dotato di pergolato in legno e di punto di adduzione acqua con apposito pilozzo), bagno;
- al piano interrato, garage.

2. CONSISTENZA.

Il sottoscritto, per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari, dichiara di esservi avvalso delle superfici riportate negli elaborati grafici e delle misurazioni rilevate sugli stessi, allegati ai Permessi Di Costruire rilasciati dal Comune di Bagno a Ripoli.

Destinazione	Piano	Sup. Utile mq.	Sup. Lorda mq.
Appartamento	1	98,36	112,69
Terrazzi	1	8,67	9,95
Soffitta non praticabile	Ammezzato	47,00	51,00
Soffitta	2	56,88	70,24
Terrazzo	2	15,26	16,65
Garage	S2	31,18	34,23

3. SITUAZIONE URBANISTICA DEL SINGOLO LOTTO.

Tel. 0571 1610588

Cod. Fisc. SML RCC 82E04

A013W

Fax 0571 904552

Part. I.V.A. 0543655

048 6

Cell. 392 7088264

e-mail:

roccosmallore@libero.it

L'unità immobiliare in questione, è stata costruita in forza di quanto esposto dal sottoscritto al comma 3 – Riferimenti Urbanistici – Analisi dell'intero fabbricato.

Il sottoscritto, esaminate le tavole grafiche allegate ai Permessi Di Costruire rilasciati, constatata l'assenza del Certificato di Abitabilità dell'immobile, ha riscontrato le seguenti difformità edilizie:

per l'appartamento

- al piano sottotetto, il bagno esistente (seppur carente di sanitari ma provvisto di sola predisposizione), è stato rappresentato nelle tavole grafiche come ripostiglio;
- al piano sottotetto, lievi modifiche delle misurazioni nette interne;
- al piano sottotetto, sul terrazzo è stata riscontrata la presenza di muretto adiacente al parapetto laterale non riportato nei grafici;
- al piano sottotetto, osservando il prospetto tergale allegato ai grafici progettuali, si evince la raffigurazione del pergolato posto sul terrazzo con due pilastri verticali, mentre lo stato dei luoghi ne prevede quattro;
- al piano sottotetto, osservando il prospetto tergale allegato ai grafici progettuali, si può constatare una diversa esecuzione dei parapetti laterali del terrazzo;

per il garage

- al piano interrato, diversa altezza libera interna.

4. SITUAZIONE CATASTALE DEL SINGOLO LOTTO.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, l'appartamento ed il garage annesso, sono geometricamente rappresentati in tal modo:

- foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 14, piano 1-2-3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 139 mq., rendita catastale €. 921,88, che identifica l'appartamento di civile abitazione;
- foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 4, piano S2, categoria C/6, classe 8, consistenza 32 mq., superficie catastale 35 mq., rendita catastale €. 161,96, che identifica il garage;

il tutto in forza di denuncia di variazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 25 marzo 2009, protocollata al numero F10101223.

Il sottoscritto ha constatato la non esatta intestazione catastale delle unità in questione, in quanto si è verificato un errore di trascrizione della giusta denominazione della ditta intestataria dei beni. Essa, come si evince dalla documentazione allegata alla presente (allegato n. 4) risulta erroneamente denominata "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a. con sede in Firenze" mentre la giusta denominazione è "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a."

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

E' evidente che si tratti di un errore di trascrizione in quanto il codice fiscale della ditta intestataria risulta corretto.

Il sottoscritto, esaminate le planimetrie catastali presenti in atti, ha riscontrato le seguenti difformità catastali:

per l'appartamento

- al piano primo, errata altezza interna riportata nel disimpegno e nel bagno;
- al piano sottotetto, errate altezze interne riportate nel bagno.

5. GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE.

L'appartamento in questione, appare in un normale stato di manutenzione, con buone rifiniture interne ed esterne, ma in seguito all'immobilità verificatasi in questi anni, si denota sporcizia a terra e sugli infissi esterni.

Al piano sottotetto, il sottoscritto evidenzia la mancanza in alcuni punti dei battiscopa in legno e la presenza di umidità di risalita che ha portato al deterioramento di porzioni di intonaci.

Al piano primo i locali igienici sono dotati di sanitari mentre al piano sottotetto il bagno è provvisto di sola predisposizione.

L'abitazione, alla data del sopralluogo (17 giugno 2016), risultava libera da cose e/o persone, è provvista dei relativi impianti tra cui la predisposizione al condizionamento, ma al sottoscritto non è stato possibile verificarne la funzionalità degli stessi o la sussistenza di vizi occulti.

Il garage appare anch'esso in un normale stato di manutenzione e, grazie alla presenza di doppio portone di ingresso, si presenta particolarmente comodo e funzionale all'utilizzo.

Il garage, alla data del sopralluogo (17 giugno 2016) risultava libero da cose e/o persone, ad eccezione di alcune confezioni e di sacchi di cemento ammezzati, cui il sottoscritto non ritiene opportuno soffermarsi per la loro irrilevante importanza.

6. CLASSE ENERGETICA.

L'unità immobiliare non è stata dotata di opportuna Documentazione Energetica ai sensi dell'Art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06. In seguito a quanto espresso, il sottoscritto applicherà un deprezzamento di €. 3.000,00 al prezzo base d'asta, rimandando al futuro acquirente, l'onere di dotare l'unità immobiliare acquistata di Attestazione di Prestazione Energetica.

7. QUOTE MILLESIMALI.

Esaminate le tabelle millesimali condominiali redatte per il condominio in questione, il sottoscritto ha constatato quanto segue:

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

TABELLA MILLESIMALE "A" MILLESIMI EDIFICIO

- APPARTAMENTO: 157.2284
- GARAGE: 12.6116

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE SCALE

- APPARTAMENTO: 246.30
- GARAGE: 29.04

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE CORRIDOI DI ACCESSO AI GARAGE

- GARAGE: 137.6808

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE RAMPA DI ACCESSO AI GARAGE

- GARAGE: 123.8392

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE FOSSE BIOLOGICHE

- APPARTAMENTO: 175.06

Per i particolari, vedi le tabelle millesimali allegate alla presente (allegato n. 5).

8. VISURE IPOTECHE.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia (appartamento e garage), rispettivamente identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, al foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 14 e foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 4, sono pendenti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

CONVENZIONE EDILIZIA trascrizione n. 4054 del 08.02.2007, (atto pubblico amministrativo del Segretario Gen. Comunale del 10.01.2007 rep. 4015) **a favore del Comune di Bagno a Ripoli, contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a..**

CONVENZIONE EDILIZIA trascrizione n. 4055 del 08.02.2007, (atto pubblico amministrativo del Segretario Gen. Comunale del 10.01.2007 rep. 4016) **a favore del Comune di Bagno a Ripoli, contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a..**

IPOTECA VOLONTARIA iscrizione n. 10087 del 14.09.2007, di €. 3.300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.09.2007, rep. 268410/14885 not. Claudio Barnini, a garanzia della somma di €. 2.200.000,00, **a favore della Banca Popolare**

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

Commercio e Industria S.p.a. (domicilio eletto in Milano, via Della Moscova 33), **contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a.** (domicilio eletto presso la sede sociale) – Grava sugli immobili in Bagno a Ripoli, rappresentati al C.T. in foglio 23 mappale 1034.

Annotazioni:

- Annotazione n. 759 del 10.02.2011 – quietanza e conferma
- Annotazione n. 760 del 10.02.2011 – erogazione a saldo
- Annotazione n. 761 del 10.02.2011 – riduzione di somma
- Annotazione n. 762 del 10.02.2011 – restrizione di beni: libera gli immobili rappresentati al C.F. in foglio 23 mappale 1034 sub. 5 e 1034 sub. 11

Per i particolari, vedi il certificato notarile allegato alla presente (allegato n. 6).

9. STIMA.

Il sottoscritto, come accennato precedentemente, applicando i coefficienti alle singole consistenze, otterrà la superficie commerciale da stimare.

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficienti	Sup. Commerciale
Appartamento	112,69	1,00	112,69
Terrazzi	9,95	0,25	2,49
Soffitta non praticabile	51,00	0,10	5,10
Soffitta	70,24	0,60	42,14
Terrazzo	16,65	0,25	4,16
Garage	34,23	0,50	17,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ. 183,70

Moltiplicando la superficie commerciale ottenuta, per il valore al mq. precedentemente stabilito di **€/mq. 3.200,00**, si otterrà il valore di mercato di stima del bene in oggetto:

$$\text{€/mq. 3.200,00} \times \text{mq. 183,70} = \text{€ 587.840,00}$$

Il sottoscritto, in seguito a quanto espresso, stabilisce che il prezzo di mercato reale del bene, di proprietà della "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.", quantificato in maniera arrotondata è di:

€ 587.000,00 (cinquecentottantasettemila/00)

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, partendo dal valore di mercato reale del bene, il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare un deprezzamento del 10% sul valore di mercato reale del bene, in seguito ai meccanismi d'asta (pagamento in tempi brevi e mancanza di garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni);
- applicare un deprezzamento di €. 3.000,00, in quanto l'unità risulta carente della Documentazione Energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06;
- applicare un deprezzamento di €. 15.000,00, dovuto alle spese per il ripristino della conformità urbanistica, catastale e per il rilascio del Certificato di Abitabilità;
- applicare un deprezzamento di €. 5.000,00 per i difetti al piano sottotetto sopra elencati.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto stabilisce che il prezzo base d'asta del Lotto 3, unità identificata con la sigla "B2", sarà:

$$\text{€. } 587.000,00 - 10\% - \text{€. } 3.000,00 - \text{€. } 15.000,00 - \text{€. } 5.000,00 = \text{€. } 505.300,00$$

cifra arrotondata dal sottoscritto a:

€. 505.000,00 (cinquecentocinquemila/00)

LOTTO 4
UNITA' IDENTIFICATA CON LA SIGLA "C2"

1. BREVE DESCRIZIONE DEL BENE.

Unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo e sottotetto di un più ampio fabbricato, a cui vi si accede dalla via I Maggio n. 1, tramite comodo ingresso e vano scala condominiale.

Osservando il prospetto lato via I Maggio, l'appartamento è individuabile come l'ultimo a destra, piano primo e sottotetto.

Per quanto riguarda le pavimentazioni interne, nella zona giorno e nei locali igienici sono state posate piastrelle in ceramica, mentre nelle camere e soffitta del parquet in legno. Internamente all'autorimessa, è stato predisposto del classico pavimento industriale.

L'angolo cottura ed i locali igienici sono dotati dei rispettivi rivestimenti in ceramica a parete, evidenziando un buon grado di finitura.

Accessorio all'abitazione, vi è un ampio garage posto al piano interrato dell'immobile, a cui vi si accede dalla via Matteotti, tramite rampa ed un breve tratto dell'area di manovra coperta a comune. Esso è dotato di doppio portone di ingresso, caratteristica che ne migliora l'appetibilità e la manovra di utilizzo.

Il garage in questione, è individuabile come il primo, in senso orario, percorrendo la rampa e il successivo breve tratto di area di manovra coperta a comune. Esso è dotato di un punto di adduzione acqua, con apposito pilozzo in ceramica.

I subalterni oggetto di stima risulta così composti:

- al piano primo, cucina-soggiorno con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, camera, bagno, camera, scale di accesso al piano superiore;
- al piano sottotetto, vano soffitta con doppio terrazzo e bagno. Il terrazzo aggettante su via I Maggio è dotato di pergolato in legno, mentre il terrazzo aggettante sul tergo non è dotato di pergolato in legno ma di punto di adduzione acqua con apposito pilozzo;
- al piano interrato, garage.

2. CONSISTENZA.

Il sottoscritto, per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari, dichiara di esservi avvalso delle superfici riportate negli elaborati grafici e delle misurazioni rilevate sugli stessi, allegati ai Permessi Di Costruire rilasciati dal Comune di Bagno a Ripoli.

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

Destinazione	Piano	Sup. Utile mq.	Sup. Lorda mq.
Appartamento	1	77,36	96,35
Terrazzo	1	5,27	6,30
Soffitta	2	55,69	69,39
Terrazzi	2	22,22	24,07
Garage	S2	35,68	39,81

3. SITUAZIONE URBANISTICA DEL SINGOLO LOTTO.

L'unità immobiliare in questione, è stata costruita in forza di quanto esposto dal sottoscritto al comma 3 – Riferimenti Urbanistici – Analisi dell'intero fabbricato.

Il sottoscritto, esaminate le tavole grafiche allegate ai Permessi Di Costruire rilasciati, constatata l'assenza del Certificato di Abitabilità dell'immobile, ha riscontrato le seguenti difformità edilizie:

per l'appartamento

- al piano primo, modifiche delle misurazioni nette interne dei vani cucina-soggiorno, camera e bagno;
- al piano sottotetto, il bagno esistente (seppur carente di sanitari ma provvisto di sola predisposizione), è stato rappresentato nelle tavole grafiche come ripostiglio;
- al piano sottotetto, lievi modifiche delle misurazione nette interne;
- al piano sottotetto, sul terrazzo aggettante su via I Maggio, nella sua porzione a forma trapezoidale è stato erroneamente rappresentata la posizione del parapetto laterale, aumentandone la superficie netta calpestabile. Inoltre, esaminando il prospetto lato via I Maggio, si evince una reale minore profondità del pergolato in legno;
- al piano sottotetto, la porta finestra di accesso al terrazzo e la finestra nel bagno (nella loro altezza netta) sono difformi rispetto a quanto concessionato;
- diversa rappresentazione grafica delle gronde delle falde di copertura;

per il garage

- al piano interrato, in pianta è stato rappresentato un setto in c.a. non esistente, sul lato di destra per chi entra.

4. SITUAZIONE CATASTALE DEL SINGOLO LOTTO.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, l'appartamento ed il garage annesso, sono geometricamente rappresentati in tal modo:

- foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 15, piano 1-3, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 125 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita catastale €. 666,23, che identifica l'appartamento di civile abitazione;

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

- foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 6, piano S2, categoria C/6, classe 8, consistenza 35 mq., superficie catastale 40 mq., rendita catastale €. 177,14, che identifica il garage;

il tutto in forza di denuncia di variazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 25 marzo 2009, protocollata al numero FI0101223.

Il sottoscritto ha constatato la non esatta intestazione catastale delle unità in questione, in quanto si è verificato un errore di trascrizione della giusta denominazione della ditta intestataria dei beni.

Essa, come si evince dalla documentazione allegata alla presente (allegato n. 4) risulta erroneamente denominata "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a. con sede in Firenze" mentre la giusta denominazione è "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a."

E' evidente che si tratti di un errore di trascrizione in quanto il codice fiscale della ditta intestataria risulta corretto.

Il sottoscritto, esaminate le planimetrie catastali presenti in atti, ha riscontrato le seguenti difformità catastali:

per l'appartamento

- al piano sottotetto, errata rappresentazione grafica del terrazzo aggettante su via I Maggio;
- al piano sottotetto, mancata rappresentazione grafica di una finestra esistente, lato via I Maggio;

per il garage

- al piano interrato, in pianta è stato rappresentato un setto in c.a. non esistente, sul lato di destra per chi entra;
- al piano interrato, errata indicazione dell'altezza netta interna.

5. GIUDIZIO SINTETICO SULLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE.

L'appartamento in questione, appare in un cattivo stato di manutenzione, nonostante le buone rifiniture interne ed esterne realizzate.

In seguito all'immobilità verificatasi in questi anni, si denota sporcizia a terra e sugli infissi esterni. I problemi principali si denotano al piano sottotetto.

Il sottoscritto, alla data del sopralluogo effettuato del 17 giugno 2016, ha evidenziato una serie di problematiche tecniche, qui di seguito elencate:

- al piano primo, presenza di infiltrazioni acquifere dall'alto verificatasi all'interno della camera con minore superficie;

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

- al piano sottotetto, sul terrazzo aggettante su via I Maggio, lo scarico a terra di raccolta delle acque meteoriche risulta intasato, con la conseguente formazione di ristagno di acqua piovana;
- al piano sottotetto, internamente al vano soffitta in seguito ad umidità di risalita, vi sono porzioni di intonaco deteriorati, con conseguente degrado di alcuni elementi di battiscopa in legno;
- al piano sottotetto, presenza di infiltrazioni acquifere dall'alto verificatasi in più punti;
- al piano sottotetto, internamente al vano soffitta, la persiana di accesso al terrazzo aggettante sul tergo dell'immobile, presenta problemi nella sua completa apertura.

Al piano primo il locale igienico è dotato di sanitari mentre al piano sottotetto il bagno è provvisto di sola predisposizione.

L'abitazione, alla data del sopralluogo (17 giugno 2016), risultava libera da cose e/o persone, è provvista dei relativi impianti tra cui la predisposizione al condizionamento, ma al sottoscritto non è stato possibile verificarne la funzionalità degli stessi o la sussistenza di vizi occulti.

Il garage appare in un normale stato di manutenzione ad eccezione della presenza di umidità di risalita in prossimità dell'ingresso.

Grazie alla presenza di doppio portone di ingresso, si presenta particolarmente comodo e funzionale all'utilizzo.

L'autorimessa, alla data del sopralluogo (17 giugno 2016) risultava libera da cose e/o persone.

6. CLASSE ENERGETICA.

L'unità immobiliare non è stata dotata di opportuna Documentazione Energetica ai sensi dell'Art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06. In seguito a quanto espresso, il sottoscritto applicherà un deprezzamento di €. 3.000,00 al prezzo base d'asta, rimandando al futuro acquirente, l'onere di dotare l'unità immobiliare acquistata di Attestazione di Prestazione Energetica.

7. QUOTE MILLESIMALI.

Esaminate le tabelle millesimali condominiali redatte per il condominio in questione, il sottoscritto ha constatato quanto segue:

TABELLA MILLESIMALE "A" MILLESIMI EDIFICIO

- APPARTAMENTO: 133.8590
- GARAGE: 13.1180

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE SCALE

- APPARTAMENTO: 209.69

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

- GARAGE: 30.21

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE RAMPA DI ACCESSO AI GARAGE

- GARAGE: 128.8120

TABELLA RIPARTIZIONI SPESE FOSSE BIOLOGICHE

- APPARTAMENTO: 149.04

Per i particolari, vedi le tabelle millesimali allegate alla presente (allegato n. 5).

8. VISURE IPOTECHE.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia (appartamento e garage), rispettivamente identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, al foglio di mappa 23, particella 1034,

subalterno 15 e foglio di mappa 23, particella 1034, subalterno 6, sono pendenti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

CONVENZIONE EDILIZIA trascrizione n. 4054 del 08.02.2007, (atto pubblico amministrativo del Segretario Gen. Comunale del 10.01.2007 rep. 4015) **a favore del Comune di Bagno a Ripoli, contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a..**

CONVENZIONE EDILIZIA trascrizione n. 4055 del 08.02.2007, (atto pubblico amministrativo del Segretario Gen. Comunale del 10.01.2007 rep. 4016) **a favore del Comune di Bagno a Ripoli, contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a..**

IPOTECA VOLONTARIA iscrizione n. 10087 del 14.09.2007, di €. 3.300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.09.2007, rep. 268410/14885 not. Claudio Barnini, a garanzia della somma di €. 2.200.000,00, **a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a.** (domicilio eletto in Milano, via Della Moscova 33), **contro Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a.** (domicilio eletto presso la sede sociale) – Grava sugli immobili in Bagno a Ripoli, rappresentati al C.T. in foglio 23 mappale 1034.

Annotazioni:

- Annotazione n. 759 del 10.02.2011 – quietanza e conferma
- Annotazione n. 760 del 10.02.2011 – erogazione a saldo
- Annotazione n. 761 del 10.02.2011 – riduzione di somma
- Annotazione n. 762 del 10.02.2011 – restrizione di beni: libera gli immobili rappresentati al C.F. in foglio 23 mappale 1034 sub. 5 e 1034 sub. 11

Per i particolari, vedi il certificato notarile allegato alla presente (allegato n. 6).

9. STIMA.

Il sottoscritto, come accennato precedentemente, applicando i coefficienti alle singole consistenze, otterrà la superficie commerciale da stimare.

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficienti	Sup. Commerciale
Appartamento	96,35	1,00	96,35
Terrazzo	6,30	0,25	1,58
Soffitta	69,39	0,60	41,63
Terrazzi	24,07	0,25	6,02
Garage	39,81	0,50	19,91
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ. 165,49

Moltiplicando la superficie commerciale ottenuta, per il valore al mq. precedentemente stabilito di **€/mq. 3.200,00**, si otterrà il valore di mercato di stima del bene in oggetto:

$$\text{€/mq. 3.200,00} \times \text{mq. 165,49} = \text{€ 529.568,00}$$

Il sottoscritto, in seguito a quanto espresso, stabilisce che il prezzo di mercato reale del bene, di proprietà della "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi S.p.a.", quantificato in maniera arrotondata è di:

€ 529.000,00 (cinquecentoventinovemila/00)

10. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Per la determinazione del prezzo base d'asta, partendo dal valore di mercato reale del bene, il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare un deprezzamento del 10% sul valore di mercato reale del bene, in seguito ai meccanismi d'asta (pagamento in tempi brevi e mancanza di garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni);
- applicare un deprezzamento di €. 3.000,00, in quanto l'unità risulta carente della Documentazione Energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06;
- applicare un deprezzamento di €. 15.000,00, dovuto alle spese per il ripristino della conformità urbanistica, catastale e per il rilascio del Certificato di Abitabilità;

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

- applicare un deprezzamento di €. 30.000,00 per il cattivo stato di manutenzione dell'unità immobiliare.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto stabilisce che il prezzo base d'asta del Lotto 4, unità identificata con la sigla "C2", sarà:

€. 529.000,00 – 10% - €. 3.000,00 - €. 15.000,00 - €. 30.000,00 = **€. 428.100,00**

cifra arrotondata dal sottoscritto a:

€. 428.000,00 (quattrocentototomila/00)

TABELLA RIEPILOGATIVA
VALORE DEI SINGOLI LOTTI

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

VIA I MAGGIO n. 1, ANGOLO VIA MATTEOTTI n. 2/a, 2/b

LOTTO 1	APPARTAMENTO piano 1/2 + GARAGE piano S2 (identificato A2)
€. 416.000,00	<i>Foglio 23 Particella 1034 sub. 13 (appartamento) e sub. 1 (garage)</i>
LOTTO 2	APPARTAMENTO piano T/S1 + GARAGE piano S2 (identificato B1)
€. 470.000,00	<i>Foglio 23 Particella 1034 sub. 10 (appartamento) e sub. 3 (garage)</i>
LOTTO 3	APPARTAMENTO piano 1/2/3 + GARAGE piano S2 (identificato B2)

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

€. 505.000,00 Foglio 23 Particella 1034 sub. 14 (appartamento) e sub. 4 (garage)

LOTTO 4 APPARTAMENTO piano 1/2 + GARAGE piano S2 (identificato C2)

€. 428.000,00 Foglio 23 Particella 1034 sub. 15 (appartamento) e sub. 6 (garage)

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 - Documentazione fotografica.
- Allegato n. 2 - Atto di provenienza.
- Allegato n. 3 - Documentazione urbanistica.
- Allegato n. 4 - Documentazione catastale.
- Allegato n. 5 - Tabelle millesimali.
- Allegato n. 6 - Certificato notarile.
- Allegato n. 7 - Verbale giuramento perizia.

Empoli, martedì 23 agosto 2016.

Il Tecnico Incaricato
Geom. Rocco Smaldore

TRIBUNALE PENALE E CIVILE DI FIRENZE

Verbale di giuramento perizia

L'anno e questo dì del mese di, in Firenze, avanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Geometra Smaldore Rocco nato ad Abriola (Pz) il 4 maggio 1982 e residente ad Empoli, via G. Mazzini n. 2, il quale presenta la relazione tecnica di stima che precede,

ROCCO SMALDORE
GEOMETRA

via G. Mazzini, 2
50053 Empoli

Tel. 0571 1610588
A013W
Fax 0571 904552
048 6
Cell. 392 7088264
roccosmallore@libero.it

Cod. Fisc. SML RCC 82E04
Part. I.V.A. 0543655
e-mail:

dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge il richiedente giura ripetendo la formula :
“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE FUNZIONI
COMMESSEMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI
FAR CONOSCERE LA VERITA”.

Letto, confermato e firmato

Il Cancelliere

.....

Il Tecnico

.....