

## LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DI

IN LIQUIDAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

### PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

#### Oggetto di stima

Piena proprietà di unità immobiliare al grezzo accatastata in corso di costruzione facente parte di un fabbricato residenziale situata nel Comune di Faenza loc. Fossolo (Area Case Bianche), Via Gramignana civico n.7 e quota parte di aree private ad uso pubblico destinate a viabilità, parcheggi e verde.

#### Commissario liquidatore

Dott. Francesco Milani – Via XX settembre 44, 50129 Firenze

#### Perito estimatore

Ing. Francesco Grazzini – Via Palestro 2r/4, 50123 Firenze

---

Il sottoscritto Ing. Francesco Grazzini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n.4496 con studio in Firenze Via Palestro 2r/4 – tel. 055 215127 fax 055 2656048 e-mail grazzini@labing.eu, riceveva incarico di procedere alla stima degli immobili di proprietà della suddetta dal Dott. Francesco Milani commissario liquidatore della liquidazione coatta amministrativa di

[REDACTED], giusto Decreto n.208 del 06.05.2011 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in G.U. n.147 del 27.06.2011.

L'incarico si formalizzava in data 12.10.2011, nei periodi a seguire venivano poi effettuati tutti i sopralluoghi e le ricerche necessarie presso tutti gli enti competenti al fine di redigere quanto di seguito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

1	Identificazione dei beni .....	3
1.1	Identificazione catastale.....	3
1.2	Confini.....	4
2	Provenienza ed ispezione ipotecaria .....	5
2.1	Provenienza.....	5
2.2	Ispezione ipotecaria .....	5
3	Indagine urbanistica.....	8
3.1	Premessa.....	8
3.2	Conformità urbanistica e catastale.....	9
3.3	Destinazione urbanistica.....	11
3.4	Certificazione energetica .....	11
3.5	Situazione occupazionale .....	11
4	Descrizione e consistenza dei beni esistenti.....	12
4.1	Descrizione dei beni.....	12
4.2	Consistenza dei beni.....	13
5	Stima dei beni .....	16
5.1	Metodologia di stima .....	16

## ALLEGATI

A1.....	18
<i>Estratto di mappa, elaborato planimetrico subalterni, VISURE</i>	
A2.....	19
<i>Provenienza - Atto di Compravendita ai Rogiti Notaio Gentilini Alberto del 03/07/2006 Repertorio n° 15993/4377, registrato all'Ufficio del Registro di Ravenna il 20/07/2006 n°4990 Serie 1T, trascritto alla C.RR.II. di Ravenna in data 21/07/2006 Registro Particolare n°11827 – Registro Generale n°19664</i>	
A3.....	20-21
a) <i>Atto unilaterale d'obbligo annesso al Progetto Unitario di Iniziativa Privata in attuazione della scheda n.185 "Area Case Bianche" del P.R.G. vigente del Comune di Faenza – Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gargiulo di Faenza in data 25/05/2006 – Rep. 133.076/11.109, registrato a Faenza in data 29/05/2006 al n° 1215 Serie 1T e Trascritto alla C.RR.II. di Ravenna in data 30/05/2006 Reg. Part. 8464</i>	
b) <i>Tabella millesimale di proprietà su aree di uso pubblico</i>	
A4.....	22
<i>Scheda n.185 "Area Case Bianche" del P.R.G. vigente, var2 DIA n°843 del 10/09/2009 al P.C. n°134 del 14/09/2006</i>	
A5.....	23
<i>Documentazione fotografica</i>	

# 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà di unità immobiliare al grezzo accatastata in corso di costruzione facente parte di un fabbricato residenziale situata nel Comune di Faenza loc. Fossolo (Area Case Bianche), Via Gramignana civico n.7 e quota parte pari a 84,218/1000 di aree private ad uso pubblico destinate a viabilità, parcheggi e verde.

## 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data odierna gli immobili oggetto di vendita risultano essere censiti come segue:

### **1) Unità immobiliare in corso di costruzione – piena proprietà**

**N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA)**

**Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 6 – Categoria in corso di costruzione**

Indirizzo: Via Gramignana – piano T-1

L'unità immobiliare sopra individuata risulta catastalmente intestata a:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per l'intero.

L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere accatastata a seguito della presentazione di Denuncia di Variazione per frazionamento e fusione n°729.1/2009 del 28/01/2009 in atti dal 28/01/2009 (Protocollo n° RA0014887) e Denuncia di Variazione per verifica stato attuale U.I. n°7261.1/2010 del 30/06/2010 in atti dal 30/06/2010 (Protocollo n° RA0080526).

Il percorso pedonale ed i box contatori, a comune fra tutti i Subalterni della P.Ila 116 del Foglio di Mappa 21, risultano catastalmente individuati al N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA) come segue:

**Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 12 – Categoria B.C.N.C.**

Il tutto in conto alla partita A, quale Bene Comune Non Censibile a comune ai subalterni 5/6/7/10/11.

Il terreno su cui sorge il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere censito al N.C.T. del Comune di Faenza (RA) come segue:

**Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Qualità Ente Urbano – Superficie are 11 centiare 42**

Il tutto a seguito della presentazione del Tipo mappale n°181809.1/2008 del 10/11/2008, in atti dal 10/11/2008 (Protocollo n° RA0181809) mediante il quale è stato inserito in mappa il fabbricato.

### **2) Quota parte di appezzamenti di terreno urbanizzati – proprietà per 84,218/1000**

**N.C.T. del Comune di Faenza (RA)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## 2 PROVENIENZA ED ISPEZIONE IPOTECARIA

### 2.1 PROVENIENZA

L'appezzamento di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto e la quota parte degli appezzamenti di terreno urbanizzati sono pervenuti a seguito di :

- A) Atto di Compravendita ai Rogiti Notaio Gentilini Alberto del 03/07/2006 Repertorio n° 15993/4377, registrato all'Ufficio del Registro di Ravenna il 20/07/2006 n°4990 Serie 1T, trascritto alla C.RR.II. di Ravenna in data 21/07/2006 Registro Particolare n°11827 – Registro Generale n°19664, mediante il quale il Sig. [REDACTED] la Sig. [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] hanno venduto alla [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti beni:

piena proprietà su appezzamento di terreno posto nel Comune di Faenza (RA) loc. Fossolo Via Case Bianche della superficie catastale di 1.142 mq;

proprietà per la quota di 421,09/1000 su appezzamenti di terreno posti nel Comune di Faenza (RA) loc. Fossolo Via Case Bianche della superficie catastale di 3.895 mq.

Così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

N.C.T. del Comune di Faenza (RA)

Foglio di mappa 21 – particella 116 (piena proprietà)

Foglio di mappa 21 – particelle 114/115 (quota 421,09/1000)

(ALLEGATO A2)

### 2.2 ISPEZIONE IPOTECARIA

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna risulta quanto segue:

**Alla C.RR.II. di Ravenna risultano (Repertorio al 08/02/2010) le seguenti iscrizioni:**

- A) **Iscrizione Req. Part. N° 6788 – Req. Gen. n° 28980 – del 30/11/2007**

Nota di Iscrizione per Ipoteca Volontaria, derivante da Atto Notarile Pubblico per concessione a garanzia di mutuo fondiario ai Rogiti Notaio Massimo Gargiulo del 26/11/2007 – Repertorio n°136439/13073, per la complessiva somma di € 1.200.000,00 di cui € 750.000,00 per capitale a favore della Banca Popolare di Ravenna s.p.a. con sede in Ravenna – P IVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



00070300397 e contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante su:

**piena proprietà** su appezzamento di terreno posto nel Comune di Faenza (RA) loc. Fossolo Via Case Bianche identificato al N.C.T. del Comune di Faenza (RA) con il **Foglio di Mappa 21 – Particella 116** della superficie catastale di 1.142 mq.

A margine dell'iscrizione di cui sopra risultano i seguenti annotamenti come atti di consenso a restrizione di ipoteca:

- Domanda di annotazione Reg. Part. n°2336 – Reg. Gen. n°12726 del 06/07/2009 per restrizione di beni (U.I.U. Foglio 21 – P.Ila 116 – sub. 10);
- Domanda di annotazione Reg. Part. n°3216 – Reg. Gen. n°16861 del 07/09/2009 per restrizione di beni (U.I.U. Foglio 21 – P.Ila 116 – sub. 11);
- Domanda di annotazione Reg. Part. n°4318 – Reg. Gen. n°22408 del 24/11/2009 per restrizione di beni (U.I.U. Foglio 21 – P.Ila 116 – sub. 5);

Pertanto l'iscrizione di cui sopra resta gravante sui seguenti beni immobiliari:

- N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA) Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 6 – Categoria in corso di costruzione - Indirizzo: Via Gramignana – piano T-1
- N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA) Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 7 – Categoria in corso di costruzione - Indirizzo: Via Gramignana – piano T-1

#### **B) Iscrizione Reg. Part. N° 1778 – Reg. Gen. n° 8978 – del 18/05/2011**

Nota di Iscrizione per Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 17/05/2011 – Repertorio n° 215/2011, per la complessiva somma di € 400.000,00 di cui € 357.315,29 per Capitale, a favore della Banca Popolare di Ravenna S.p.a. con sede in Ravenna (RA) – P.IVA 00070300397 e contro la [REDACTED]

[REDACTED], gravante su:

**piena proprietà** su unità immobiliari in corso di costruzione identificate al N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA) con il **Foglio di Mappa 21 – Particella 116 – sub.6/7**;

**proprietà per la quota di 42109/125000** su appezzamento di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Faenza (RA) con il **Foglio di Mappa 21 – Particelle 114/115**.

**N.B.: l'ipoteca di cui sopra risulta inoltre gravare su:**

**piena proprietà** su unità immobiliari in corso di costruzione identificate al N.C.E.U. del Comune di Brisighella (RA) con il **Foglio di Mappa 60 – Particella 318 – sub.1/5**.



**piena proprietà** su aree urbane identificate al N.C.E.U. del Comune di Brisighella (RA) con il **Foglio di Mappa 60 – Particelle 270/271**;

**piena proprietà** su appezzamenti di terreno identificati al N.C.T. del Comune di Brisighella (RA) con il **Foglio di Mappa 60 – Particelle 263/272/277/279** e con il **Foglio di Mappa 61 – Particelle 692/693**;

**proprietà per la quota di 30070/40000** su appezzamento di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Brisighella (RA) con il **Foglio di Mappa 60 – Particella 280**.



### 3 INDAGINE URBANISTICA

#### 3.1 PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente stima derivano, per caratteristiche e consistenza, dal Progetto Unitario di Iniziativa Privata in attuazione della scheda n.185 "Area Case Bianche" del P.R.G. vigente del Comune di Faenza. Il Progetto Unitario prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria al fine di utilizzare il terreno per insediamenti a carattere residenziale e produttivo, ad esso era correlato come parte integrante un Atto Unilaterale d'Obbligo che vincolava reciprocamente i concessionari originari ed il Comune di Faenza (**ALLEGATO 3** Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gargiulo di Faenza in data 25/05/2006 – Rep. 133.076/11.109, registrato a Faenza in data 29/05/2006 al n° 1215 Serie 1T e Trascritto alla C.RR.II. di Ravenna in data 30/05/2006 Reg. Part. 8464).

La scheda n.185 "Area Case Bianche" di P.R.G. racchiudeva una superficie di 6.702 mq individuata al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 21 Particelle (parte) n°97/108/110.

La superficie complessiva era così destinata:

*Superficie fondiaria R: 1.624 mq*

*Superficie fondiaria P (indicata anche A): 820 mq*

*Verde privato: 268 mq*

*Verde privato di uso pubblico: 1.815 mq*

*Parcheggio privato di uso pubblico: 1.142 mq*

*Viabilità carraia e pedonale privata di uso pubblico: 1.033 mq*

Dall'atto unilaterale d'obbligo derivavano una serie di adempimenti ai quali i concessionari dovevano sottostare, in particolare rispetto a quanto indicato negli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6 ove, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto di quanto indicato dal disciplinare del progetto unitario (ed alla successiva manutenzione secondo quanto specificato), si prevedeva all'art. 5 l'obbligo di "...costituire servitù di uso pubblico, attraverso vincolo trascritto alla C.RR.II. sull'area evidenziata a bordatura blu (riferimento planimetrico allegato C) per le aree destinate a verde, parcheggio e viabilità".

Era previsto inoltre all'art. 4 che i concessionari cedessero, una volta collaudate le opere di urbanizzazione, in via gratuita al Comune di Faenza l'area pubblica richiesta per l'ampliamento di Via

Case Bianche e più precisamente 80mq circa (divenuti poi 95mq) di area destinata alla viabilità (censita al C.T. del Comune di Faenza al Foglio 21 P.IIa 118).

Detto ciò si comprende come la conformità urbanistica dei beni immobili oggetto di stima deve essere ricercata sia nel permesso a costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Progetto Unitario che nel permesso a costruire rilasciato per l'edificazione del fabbricato che accoglie l'unità immobiliare oggetto di stima, oltre che nella verifica del rispetto di ciò a cui erano obbligati i concessionari originari nel progetto unitario di iniziativa privata ed al quale è oggi soggetta [REDACTED] per la proprietà transitiva insita nell'atto di compravendita che determina la provenienza dei beni oggetto di stima.

Riguardo quanto detto si può indicare come il futuro acquirente dei beni oggetto di stima:

- Non avrà obblighi e vincoli derivanti dal completamento delle opere di urbanizzazione primaria in quanto completate e collaudate, avrà solamente obblighi in riferimento alla manutenzione tecnologica di queste secondo quanto indicato nell'atto d'obbligo parte integrante del progetto unitario di iniziativa privata;
- Non avrà obblighi riguardo la cessione al Comune di Faenza dell'area realizzata per l'ampliamento di Via case Bianche in quanto di proprietà dei concessionari originari;
- Avrà l'obbligo, in solido e pro quota con i restanti proprietari, di definire la servitù di uso pubblico per le aree destinate a verde, parcheggio e viabilità (censite al C.T. del Comune di Faenza al Foglio 21 P.IIe 114/115 rispettivamente di 1815mq e 2080mq) e conseguentemente di farsi carico delle manutenzioni da effettuare al fine di mantenere la destinazione ed agibilità delle aree così come indicato nell'atto d'obbligo parte integrante del progetto unitario di iniziativa privata.

### 3.2 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Premesso quanto sopra si riporta a chiarimento una breve crono-storia degli atti abilitativi cogenti così come si sono succeduti:

**13/06/2005:** I concessionari originari [REDACTED] presentano al Comune di Faenza un Progetto Unitario per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sull'area inserita nella scheda n.185 "Area Case Bianche" del P.R.G., Prot. Ed. n°574;

**25/05/2006:** Tramite scrittura privata autenticata i concessionari originari assumono quanto derivante dall'Atto Unilaterale d'Obbligo, parte integrante del progetto unitario;

**27/06/2006:** I concessionari originari presentano il progetto per la realizzazione del fabbricato che accoglie l'unità immobiliare oggetto di stima, Prot. Ed. n°652 del 27/06/2006;

**29/06/2006:** Rilascio del permesso a costruire n.83 del 29/06/2006 relativo al Prot. Ed. n° 574 del 13/06/2005 relativo alle opere di urbanizzazione previste nel progetto unitario;

**03/07/2006:** Atto di compravendita (**ALLEGATO A2**) tra i concessionari originari e [REDACTED];

**31/08/2006:** Subentro della [REDACTED] nel Prot. Ed. n°652 del 27/06/2006;

**14/09/2006:** Rilascio del permesso a costruire n.134 del 14/09/2006 relativo al Prot. Ed. n° 652 del 27/06/2006 relativo al progetto per la realizzazione del fabbricato che accoglie l'unità immobiliare oggetto di stima;

**11/05/2007:** Inizio lavori relativo al P.C. n°134 del 14/09/2006;

**11/09/2009:** Fine Lavori (parziale) relativa alle opere di cui al P.C. n°134 del 14/09/2006;

**14/09/2010:** Collaudo ufficio lavori Pubblici delle opere di urbanizzazione primaria;

**13/09/2012:** Ultimo termine per il completamento dei lavori di cui al permesso a costruire n.134 del 14/09/2006.

Dall'analisi degli atti amministrativi e da un riscontro dello stato dei luoghi è emerso che:

▪ **In riferimento alla quota parte di appezzamenti di terreno urbanizzati – proprietà per 84.218/1000**

N.C.T. del Comune di Faenza (RA)

Foglio di mappa 21 – Particella 114 – Particella 115

le aree interessate dalla costituenda servitù pubblica e sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria traggono conformità urbanistica dal P.C. n° 83 del 29/06/2006, var DIA n°830 del 04/08/2006 e var DIA n°19852 del 26/05/2011;

▪ **In riferimento all'unità immobiliare in corso di costruzione – piena proprietà**

N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA)

Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 6

Indirizzo: Via Gramignana – piano T-1

Al percorso pedonale ed i box contatori, a comune fra tutti i Subalterni della P.Ila 116 del Foglio di Mappa 21

Foglio di mappa 21 – Particella 116 – Sub. 12 – Categoria B.C.N.C.

*Il tutto in conto alla partita A, quale Bene Comune Non Censibile a comune ai subalterni 5/6/7/10/11.*

Al terreno su cui sorge il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto

Foglio di mappa 21 – Particella 116

Essi traggono conformità dal P.C. n°134 del 14/09/2006, var DIA n°294 del 16/04/2009 e var DIA n°843 del 10/09/2009.

Il suddetto permesso risulta scaduto, l'unità immobiliare si trova allo stato grezzo priva di impianti interni e finiture, pertanto sarà necessario presentare nuova pratica per il completamento delle opere ai sensi dell'art. 5 L. n°73 del 22/05/2010 (ex art. 6 c.2a D.P.R. 380/2001), nuovo progetto per l'impianto termico, redigere le certificazioni di legge per tutti gli impianti una volta realizzati, provvedere quindi a nuovo accatastamento dell'unità immobiliare destinandola a civile abitazione e redigere la richiesta di abitabilità oggi mancante.

In riferimento a quanto sopra se ne terrà conto nella redazione della stima.

In allegato **ALLEGATO A4** si riportano i principali documenti a supporto di quanto indicato sopra.

### **3.3 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Documento non necessario ai fini della vendita in accordo con quanto indicato nell'art.30 c.2 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 .

### **3.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non soggetto per la presente compravendita in quanto unità immobiliare priva di impianto termico e abitabilità, dovrà essere redatto Attestato di Certificazione Energetica a seguito delle opere di completamento ai sensi della D.A.L. Regione Emilia Romagna n° 156 del 4/3/2008 e successive modifiche e integrazioni.

### **3.5 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

I beni immobili oggetto della presente stima al momento della redazione della stessa risultano liberi.

## 4 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI ESISTENTI

Il fabbricato che accoglie l'unità immobiliare in oggetto e gli appezzamenti di terreno che completano l'area urbanizzata si trovano in Via Gramignana nel Comune di Faenza (RA) in località Fossolo (Area Case Bianche), a metà strada tra il centro abitato di Faenza e quello del capoluogo Ravenna.

La via privata di accesso all'area è senza uscita e corre in direzione parallela a Via Fossolo, la zona è posta nelle vicinanze dell'incrocio tra la Strada Statale 302 e la Strada Provinciale 20.

Morfologicamente tutta la zona si presenta piana e nelle vicinanze sono presenti principalmente fabbricati a destinazione residenziale, la densità abitativa è relativamente bassa ed i dintorni sono quelli tipici della campagna destinata a coltivazioni di cereali.



### 4.1 DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è posta al centro del fabbricato al civico n°7, confinata sia a destra che a sinistra da due unità immobiliari pressoché identiche.

Il fabbricato ha pianta rettangolare di dimensioni 11,70m x 26,50 m circa, accoglie cinque unità immobiliari a struttura terratetto disposte su piano terra, piano primo oltre sottotetto tagliate lungo la dimensione corta del fabbricato, la copertura è a capanna con il colmo al centro lungo la direzione maggiore del fabbricato, l'altezza in gronda è poco inferiore ai sei metri.

Tutte le unità immobiliari presentano al piano terra corte esclusiva di accesso e porticato sul fronte e corte tergaie sul retro, al piano primo balconi uso loggia coperti dal tetto sul fronte e balconi scoperti sul retro.

Gli appezzamenti di terreno che completano il lotto di vendita (totale 3985mq), quelli su cui andrà posta la servitù di uso pubblico, sono composti dalla strada privata di accesso all'area (Via Gramignana) e dal parcheggio che risultano asfaltati e dall'area a verde in fregio alla viabilità di accesso. Le aree risultano in buono stato manutentivo.

Il fabbricato è stato realizzato tramite struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento (bausta) sia per l'interpiano che per la copertura e tamponamenti in laterizio.

L'esterno del fabbricato si presenta completato, la copertura, impermeabilizzata e coibentata, ha finitura in laterizio con finti mensolotti in legno in gronda, le pareti esterne sono in parte intonacate e dipinte color crema ed in parte finite con mattoncini faccia vista. Gli infissi esterni sono in legno di medio pregio.

I giardini frontali, dotati sia di accesso carrabile che pedonale, sono discretamente curati ed accolgono pergolati in legno funzionali alla copertura di un'autovettura. I giardini tergalì, anch'essi in buono stato, accolgono gli impianti di smaltimento, singoli per ogni unità, delle acque reflue quest'ultimi costituiti da fossa Imhoff e filtro batterico anaerobico, oltre ad una cisterna per l'accumulo delle acque meteoriche.

Come detto l'unità immobiliare oggetto della presente stima internamente si presenta al grezzo, confina sul lato destro guardando il fronte con una analoga (all'oggi in carico a ██████████) mentre sul lato sinistro con una civile abitazione completata ed abitata. Mancano completamente tutti gli impianti interni, elettrico, idrosanitario e termico, tutti i massetti e gli intonaci e tutte le finiture. Riguardo gli impianti sono state realizzate solo le canalizzazioni principali di allaccio delle cucine e dei servizi alle camere di smaltimento delle acque reflue.

Le tramezzature interne invece risultano terminate in conformità agli elaborati progettuali depositati e quindi effettuate le opportune opere di completamento potranno delimitare al piano terra una zona destinata a soggiorno, una zona destinata a cucina, un servizio ed un ripostiglio; al piano superiore una camera principale e due camere secondarie oltre ad un altro servizio e ad un disimpegno. Inoltre sopra tutta l'unità immobiliare si estende un sottotetto praticabile con altezza al colmo di circa 1,80m al quale si potrà accedere tramite una scala retrattile oggi mancante.

## 4.2 CONSISTENZA DEI BENI

La quota parte di superficie di cui al Foglio 21 P.IIe 114/115 non viene considerata ai fini della consistenza dei beni oggetto di stima.

La superficie commerciale del bene verrà ricavata sommando:

- la superficie commerciale dell'unità immobiliare al grezzo (intesa al lordo delle murature) considerata nella misura del 100%;
- la superficie commerciale dei balconi coperti e dei portici considerata nella misura del 35%;
- la superficie commerciale dei balconi scoperti considerata nella misura del 25%;
- la superficie commerciale del sottotetto considerata nella misura del 15%;
- la superficie commerciale dei giardini considerata nella misura del 10%.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- Superficie commerciale unità immobiliare al grezzo (al lordo delle scale):

piano terra

60,50 mq (calpestabile 48,50 mq)

piano primo

60,50 mq (calpestabile 47,50 mq)

---

$(60,50+60,50) \times 100\%$

**Totale superficie commerciale unità immobiliare al grezzo 121,00 mq**

- Superficie commerciale balconi coperti e portici:

piano terra

portico (fronte) 10,50 mq

piano primo

balcone piano primo coperto (fronte) 8,50 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

---

$(10,50+8,50) \times 35\%$

**Totale superficie commerciale balconi coperti e portici 6,65 mq**

- Superficie commerciale balconi scoperti:

piano primo

balcone piano primo scoperto (tergale) 5,50 mq

---

$(5,50) \times 25\%$

**Totale superficie commerciale balconi scoperti 1,4 mq**

- Superficie commerciale sottotetto:

sottotetto praticabile 60,50 mq

---

$(60,50) \times 15\%$

**Totale superficie commerciale sottotetto 9,10 mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



▪ Superficie commerciale giardini:

piano terra

giardino (fronte) 37,50 mq

giardino (tergale) 45,50 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$(37,50+45,50) \times 10\%$

**Totale superficie commerciale giardini 8,30 mq**

In sintesi, arrotondando le quantità:

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 146,50 mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 5 STIMA DEI BENI

### 5.1 METODOLOGIA DI STIMA

Nella stima dei beni di cui in oggetto si segue il metodo comparativo derivante da risultanze ricavate direttamente da operatori del settore.

Si ricava il valore del bene considerando un'unità immobiliare analoga posta nella zona oggetto di stima destinata a civile abitazione detraendone gli oneri derivanti dal completamento dei lavori, dai necessari adempimenti tecnici correlati e da quanto necessario per la definizione della servitù di uso pubblico sugli appezzamenti di terreno urbanizzati in carico.

Valore al metro quadro per analoga unità immobiliare nuova, destinata a civile abitazione ed abitabile  
1.200 €/mq

Consistenza (superficie commerciale totale)  
146,50 mq

#### **Valore bene al lordo dei decrementi**

(1.200,00 x 146,50)

**175.800,00 €**

#### **Decremento per oneri relativi alle opere necessarie per il completamento dei lavori**

Impianto termico

Impianto idrosanitario

Impianto elettrico

Massetti ed intonaci

Pitture

Pavimenti e rivestimenti

**stimato in 55.000,00 €**

#### **Decremento per oneri professionali correlati al completamento delle opere**

Pratica per opere di manutenzione straordinaria

Progetto impianto termico

Nuovo accatastamento

Richiesta abitabilità

**stimato in 5.500,00 €**

#### **Decremento per oneri professionali ed imposte necessari per l'apposizione della servitù di uso pubblico**

Quota parte per 84,214/1000

**stimato in 500,00 €**

Pertanto:

Valore bene al lordo dei decrementi

175.800,00 €

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Totale decrementi

61.000,00 €

Si stima la cifra arrotondata di

**VALORE GLOBALE BENE 115.000,00€**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza  
Firenze, 10 gennaio 2013

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

IL PERITO ESTIMATORE

*Ing. Francesco Grazzini*



*Francesco Grazzini*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it