

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 31/2019

G.E. : Dott. Pasqualina Principale

UDIENZA: del 13/10/2020 ore 10,20

Promosso da:

Creditori iscritti

- Banca
- Banca
- Banca popolare
-Banca per le Imprese
- Banca

Contro: srl

Lo scrivente, Addolorata Miglietta Architetto con studio in Firenze via Arturo Toscanini, 3 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 6485, veniva nominato quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n° 31/2019. Effettuato il Giuramento al CTU veniva affidato l'incarico di valutare verificare e stimare i beni oggetto della Esecuzione Immobiliare

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

OGGETTO: PERIZIA E STIMA DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA
POSTI NEI COMUNI DI FIGLINE E INCISA VALDARNO, PONTASSIEVE, PELAGO E
REGGELLO, NELLO SPECIFICO:

ada miglietta architetto
via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO - PIENA PROPRIETÀ DI :

- 1- COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE POSTO IN VIA EINSTEIN – LOCALITÀ BELVEDERE IN CORSO DI COSTRUZIONE CON APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO ;
- 2- COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA GIOVANNI AMENDOLA COMPOSTO DA N° 4 VILETTE BIFAMILIARI CON RELATIVE AUTORIMESSE , DELLE QUALI SOLO UN FABBRICATO RISULTA COMPLETATO GLI ALTRI TRE IN CORSO DI COSTRUZIONE CON PPEZZAMENTI DI TERRENO QUALI AREE A COMUNE ;
- 3- PORZIONI DI FABBRICATO IN PIÙ AMPIO COMPLESSO IMOBILIARE POSTO IN VIA ROMANIA E COMPOSTO DA N° 3 UNITÀ IMMOBILIARI ADIBITE A CIVILE ABITAZIONE E N° 5 AUTORIMESSE ;
- 4- FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO POSTO IN VIA KENNEDY 39/39B;

SI PRECISA CHE LA QUOTA DI PROPRIETÀ DEI BENI POSTI NEL COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO - SEZIONE DI INCISA VALDARNO DI CUI ALLE PARTICELLE 1927 E 1930 AL FG.21 E' PARI A 7/8 IN COMPROPRIETÀ CON IL SIGNOR ----- NATO A MONTEVARCHI IL ----- PROPRIETARIO PER 1/8 ;

COMUNE DI PONTASSIEVE – PIENA PROPRIETÀ DI

- 5- PORZIONE DI FABBRICATO IN PIÙ AMPIO COMPLESSO IMOBILIARE SITO IN VIA SAN MARTINO A QUONA , LOCALITÀ BARDELLONE E COMPOSTO DA N° 1 UNITÀ CIVILE ABITAZIONE POSTA SU DUE LIVELLI OLTRE RESEDE A COMUNE;
 - 8 – APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO A ULIVETO E BOSCO CEDUO
- SI PRECISA CHE LA QUOTA DI PROPRIETÀ DEI BENI POSTI NEL COMUNE DI PONTASSIEVE DI CUI ALLE PARTICELLE 1245 E 1247 AL FG.97 E' PARI A ½ IN COMPROPRIETÀ CON LA SIGNORA NATA IN SPAGNA IL 19.08.1976. PER QUANTO RIGUARDA LE PARTICELLE 106,114 E 1249 LE QUOTE DI PROPRIETÀ

SONO COSÌ DEFINITE : 1/6 IL SIGNOR NATO A IL 04.03.1948; 1/3
L'ESECUTATO , 1/3 LA SIGNORA SUMMENZIONATA E 1/6 LA SIGNORA --
----- NATA A PELAGO IL 04.05.1953

COMUNE DI REGGELLO — PIENA PROPRIETÀ DI

9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN PIÙ AMPIO COMPLESSO IMOBILIARE SITO IN
VIA LUDOVICO ARIOSTO , LOCALITÀ SALTINO E COMPOSTO DA N° 3
ABITAZIONI E N° 3 AUTORIMESSE ;

COMUNE DI PELAGO — COMPROPRIETÀ PER ½ CON IL SIGNOR NATO A
..... IL 02.04.1951 DI

10 — APPEZZAMENTO DI TERRENO A GRICOLO A ULIVETO (DALLE VERIFICHE C
È RISULTATO DI ALTRA PROPRIETÀ)

In data 24 Settembre 2019 , lo scrivente CTU, ha dato inizio alle
operazioni peritali , dandone comunicazione alle parti, debitore e creditore
precedente , mediante raccomandata A/r, (Allegato 1) , tornata indietro
all'indirizzo del mittente .

Successivamente in data 14 Ottobre 2019 , lo scrivente CTU, ha dato
inizio alle operazioni peritali , dandone comunicazione alle parti, debitore e
creditore precedente , mediante raccomandata A/r, (Allegato 2) e mediante
pec (allegato 3) nella quale si comunicava la visita ai luoghi da effettuarsi in
più date ma per impegni pregressi l'esecutato rimandava la visita ai beni

Lo scrivente concordava nuove date ,congiuntamente al custode
nominato, nello specifico

in data 30 ottobre 2019 alle ore 10,30/13,00 per i beni in via Amendola nel Comune di Figline e Incisa Valdarno ;

- in data 30 ottobre 2019 alle ore 15,00/17,00 per i beni in via Ariosto nel Comune di Reggello, Località Saltino ;

- in data 7 novembre 2019 alle ore 10,30 per i beni in via San Martino a Quona nel Comune di Pontassieve , Località Bardellone ;

- in data 12 novembre 2019 alle ore 10,00/13,00 per i beni in via Romania nel Comune di Figline e Incisa Valdarno ;

Alle date fissate per il sopralluogo lo scrivente si recava presso l'indirizzo dei beni descritti , accompagnata dal custode immobiliare nominato e dal geometra . e per alcuni visite dall' Architetto , entrambi in rappresentanza della

In occasione dei sopralluoghi sono stati redatti i verbali di visita di seguito numerati a seconda dei beni visionati .

Lo scrivente CTU ha individuato 14 LOTTI

LOTTO 1 - APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE POSTO IN VIA EINSTEIN - LOCALITÀ BELVEDERE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il lotto così identificato è composto appezzamenti di terreno agricolo; e un area urbana , beni tutti ubicati al foglio 18 del Comune di Figline e Incisa Valdarno in prossimità della via Einstein , località Belvedere. Le particelle fanno parte dell'area lottizzata e oggetto di convenzione per la realizzazione del complesso residenziale denominato " Belvedere " .

DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Figline e Incisa Valdarno i beni risultano così identificati :

- foglio 18 part 300 Sub 502 piano terra , Categoria area urbana , Superficie catastale totale mq 570 totale ;
- foglio 18 part 240 , area rurale , Superficie are 00,30 -
- foglio 18 part. 192 ULIVETO classe 3 , superficie are 01,10 , reddito dominicale € 0,20 , reddito agrario € 0,37;
- foglio 18 part. 195 ULIVETO classe 2 , superficie are 03,20 , reddito dominicale € 0,99 , reddito agrario € 1,40;
- foglio 18 part. 507 ULIVETO classe 3 , superficie are 01,71 , reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,57;
- foglio 18 part. 508 ULIVETO classe 3 , superficie are 00,91 , reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,31;
- foglio 18 part. 518 ULIVETO classe 2 , superficie are 01,49 , reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,65;
- foglio 18 part. 540 ULIVETO classe 2 , superficie are 01,03 , reddito dominicale € 0,32, reddito agrario € 0,45;
- foglio 18 part. 571 ULIVETO classe 3 , superficie are 06,66 , reddito dominicale € 1,20, reddito agrario € 2,24;
- foglio 18 part. 572 ULIVETO classe 3 , superficie are 00,94 , reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,32;

– foglio 18 part. 573 ULIVETO classe 2 , superficie are 01,49 , reddito
dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,65;

– foglio 18 part. 574 ULIVETO classe 2 , superficie are 03,74 , reddito
dominicale € 1,16, reddito agrario € 1,64;

– foglio 18 part. 575 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,27 , reddito
dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,12;

– foglio 18 part. 576 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,06 , reddito
dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,03;

– foglio 18 part. 577 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,04 , reddito
dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,02;

– foglio 18 part. 578 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,62 , reddito
dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,27;

– foglio 18 part. 579 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,18 , reddito
dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,08;

– foglio 18 part. 581 ULIVETO classe 3 , superficie are 07,24 , reddito
dominicale € 1,31, reddito agrario € 2,43;

– foglio 18 part. 582 ULIVETO classe 3 , superficie are 02,99 , reddito
dominicale € 0,54, reddito agrario € 1,00 ;

– foglio 18 part. 583 ULIVETO classe 3 , superficie are 06,15 , reddito
dominicale € 1,11, reddito agrario € 2,06;

– foglio 18 part. 584 ULIVETO classe 2 , superficie are 14,87 , reddito
dominicale € 4,61, reddito agrario € 6,53;

– foglio 18 part. 581 ULIVETO classe 3 , superficie are 07,24 , reddito
dominicale € 1,31, reddito agrario € 2,43;

– foglio 18 part. 586 ULIVETO classe 2 , superficie are 07,62 , reddito
dominicale € 2,36, reddito agrario € 3,35;

– foglio 18 part. 587 ULIVETO classe 2 , superficie are 04,65 , reddito
dominicale € 1,44, reddito agrario € 2,04;

– foglio 18 part. 589 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,55 , reddito
dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,24;

– foglio 18 part. 590 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,84 , reddito
dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,37;

– foglio 18 part. 591 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,20 , reddito
dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,09;

– foglio 18 part. 592 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,01 , reddito
dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

– foglio 18 part. 595 ULIVETO classe 2 , superficie are 04,81 , reddito
dominicale € 1,49, reddito agrario € 2,11;

– foglio 18 part. 596 ULIVETO classe 2 , superficie are 02,36 , reddito
dominicale € 0,73, reddito agrario € 1,04;

– foglio 18 part. 597 ULIVETO classe 2 , superficie are 05,01 , reddito
dominicale € 1,55, reddito agrario € 2,20;

– foglio 18 part. 598 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,77 , reddito
dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,34;

foglio 18 part. 640 ULIVETO classe 3 , superficie are 00,89 , reddito
dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,30;

Con superficie complessiva risulta pari a **are 91,12**

Nello specifico :

- le particelle 300 e 592 identificano un area urbana;
 - le particelle 192,518 , 593.576 , 577 e 678 identificano la strada di
accesso alla proprietà
 - la particella 641 , il fabbricato in corso di costruzione
(Allegato da 4 a 10 - visura e Allegato 11 estratto di mappa campitura
arancio le particelle oggetto della lottizzazione; campitura gialla ente
urbani ; campitura verde la strada di accesso alla proprietà)
- I beni suddetti risultano intestati a :

- con sede in Figline Valdarno C.F.proprietà per 1/1 ,

Lo scrivente annota che il bene identificato al

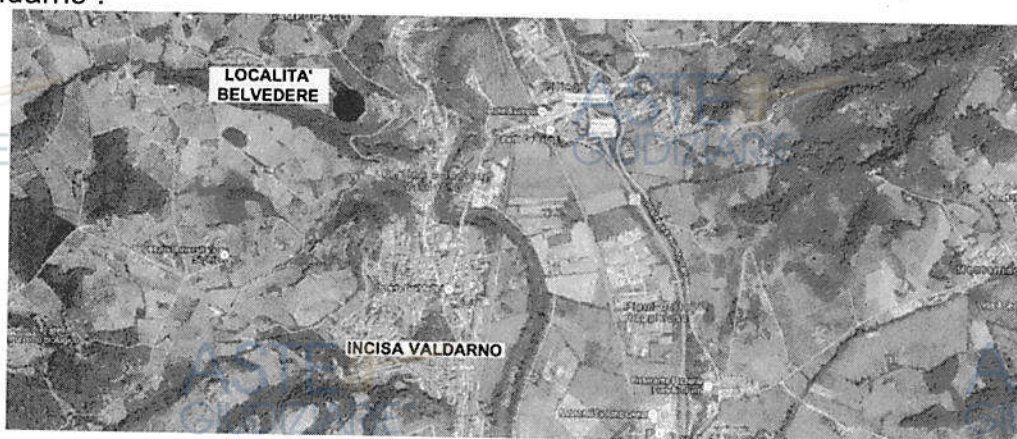
- foglio 18 part 24 , fabbricato rurale , Superficie are 03.40
non è di proprietà della società esecutata , come dalla visura catastale
reperita (allegato 12)

All'interno dell'area composta dalle particelle descritte mediante piano di
lottizzazione è stata approvata dal Comune di Figline e Incisa Valdarno la
realizzazione di un complesso a destinazione residenziale , attualmente in
corso di costruzione denominato "BELVEDERE "" in prossimità della via
Einstein il Località Belvedere. I terreni summenzionati non possono essere

considerati alla stregua di terreni agricolo ma la perizia di stima in oggetto dovrà valutare la potenzialità edificatoria .

IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

Il complesso è stato progettato all'interno di una area resa edificabile, ubicata in Località Belvedere nel Comune di Figline e Incisa Valdarno .



L'area che ricade in zona E5 , nello specifico zona di connessione tra centri abitato e territorio aperto , che è stata oggetto di una convenzione tra la società esecutata e il Comune.

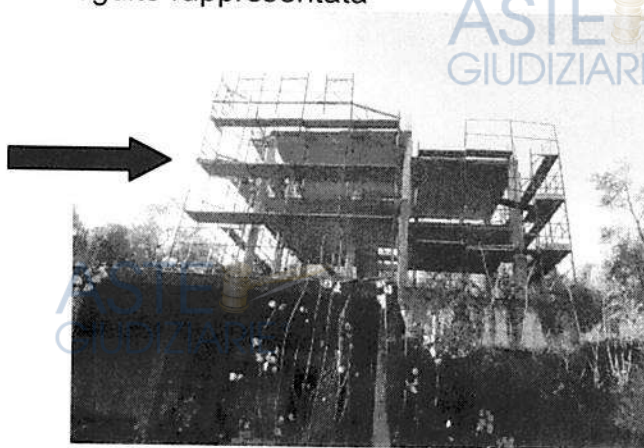
La convenzione Urbanistica (allegato 13) ai rogiti Notaio Marco Chiostrini del 12/06/2003 rep.n.38680 ha come oggetto un Piano Attuativo per la Ristrutturazione Urbanistica dell'area summenzionata con la realizzazione di n° 5 edifici residenziali bifamiliari e n° 2 edifici residenziali unifamiliari , con altezze massime fino a due piani. La convenzione stipulata fa obbligo di assumere alla società , agli eredi e a chi ne acquisisce titolo , gli oneri in essa descritti, ovvero, oneri relativi alla costruzione del piano urbanistico approvato , alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'area , alla realizzazione di parcheggi e le utenze.

La freccia bianca indica il fabbricato in costruzione



L'immagine sopra riportata identifica l'area oggetto della lottizzazione

La _____ proprietaria di alcuni terreni posti all'interno del Piano Attuativo e in virtù dello stesso P.A. deposita progetto per la realizzazione del Lotto 1 - edificio residenziale unifamiliare. Il Comune rilascia il Permesso di Costruire n° 21 del 21/06/2006; successivamente in data 25/06/2007 Variante in C.O., pratica n° 92/07. Iniziano i lavori che danno luogo al fabbricato in corso di costruzione, come da foto di seguito rappresentata



Vista del complesso immobiliare, in costruzione – freccia blu

Il progetto originario prevedeva la realizzazione di tredici unità immobiliari da realizzare nei 10 anni dalla stipula della convenzione. Nel maggio 2013,

in prossimità della scadenza la Società ha chiesto una proroga di altri tre anni (fino all' anno 2016), approvata con delibera comunale. Successivamente la scadenza è stata prorogata ulteriormente di altri tre anni (fino all' anno 2019). In seguito è stato depositato un nuovo progetto , che ha soluzioni più contemporanee e soprattutto la progettazione di edifici ad elevata prestazione energetica . La nuova soluzione (come riferitomi dalla proprietà) è stata ben accolta dall'amministrazione comunale, parere favorevole del 15/03/2015 che sarebbe disponibile al rilascio di ulteriori proroghe .La nuova soluzione progettuale prevede nove lotti edificabili , di cui uno solo relativo al progetto originario (quello in fase di costruzione)

Si riporta di seguito alcune immagini significative del nuovo progetto , fornitomi dalla

per rendere appetibile il Lotto

in oggetto sul mercato immobiliare



Vista del nuovo progetto del complesso immobiliare –freccia indica il fabbricato in costruzione

DESCRIZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO ESISTENTE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Figline e Incisa Valdarno il bene in corso di costruzione risulta così identificato :

– foglio 18 part 641 Sub 1 piano T in corso di costruzione (Allegato 57 estratto di mappa con individuazione dell' area campitura arancio e viola quella al relativo fabbricato in costruzione - Allegato 14 - visura catastale e 15 estratto dalla mappa con campitura viola che individua il Lotto edificato) , esso è correttamente intestato alla ditta eseguita ;

Dalla disamina delle tavole di progetto - Realizzazione di villetta unifamiliare in zona di lottizzazione residenziale denominata " Belvedere " - tavola 6/7/ (allegato 16/17), elaborati grafici forniti dal legale rappresentante della società eseguita si evincono :

- la tipologia del fabbricato ovvero villa unifamiliare ;
- le superfici
- la distribuzione planimetrica del fabbricato;
- il resede a giardino ad uso esclusivo

Come descritto l'area oggetto di stima e sulla quale insiste il fabbricato in costruzione aveva già a suo tempo un progetto approvato per la costruzione di dieci edifici nono/bifamiliari (primo progetto) successivamente , a seguito di variante depositata e proroga della convenzione summenzionata sono stati proposti nove edifici

nono/bifamiliari . Lo scrivente si propone di stimare il compendio a più riprese e considerando più variabili che di seguito si descrivono.

Il primo valore sarà ottenuto dalla stima del fabbricato che insiste sull'area come se fosse stato realizzato secondo le caratteristiche e le superfici del progetto approvato (allegati 16-17) ;il secondo valore ottenuto dalla stima del fabbricato esistente e realizzato , moltiplicato per nove (9) ,numero dei fabbricati da edificare , ottenendo così le potenzialità di fabbricabilità dell'intera area ; il terzo valore quello definito dalla sommatoria delle spese dovuta alla realizzazione e non , ovvero i costi di costruzione edile , degli oneri professionali per reiterare la convenzione e la realizzazione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ,gli oneri per l'utile d'impresa e in fine gli interessi passivi subiti dall'inizio dei lavori alla vendita fino alla cessione degli immobili .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI COME DA PROGETTO APPROVATO

tavola 6 (allegato 16)

PIANO TERRA

SOGGIORNO	MQ	22.10
DISIMPEGNO	MQ	4.40
CUCINA	MQ	12.96
BAGNO	MQ	3.74
PRANZO	MQ	8.12
SUPERFICIE	NETTA	MQ
		51.32

PIANO PRIMO

CAMERA 1	MQ	16.77
----------	----	-------

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

DISIMPEGNO

MQ

3.61

CAMERA 2

MQ

12.09

BAGNO

MQ

4.56

CAMERA 3

MQ

9.26

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUPERFICIE

NETTA

MQ

46.29

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO-SOTTOTETTO

STANZA PLURIUSO

MQ

15.15

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUPERFICIE

COMPLESSIVA NETTA

MQ

112.76

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUPERFICIE

COMPLESSIVA LORDA

MQ

129.67

ACCESSORI AL PIANO SEMINTERRATO

LAVANDERIA E CANTINE MQ. 50.00 → COMPUTATA A 1/2 = MQ 25.00

N° 2 AUTORIMESSE MQ. 70.00 → COMPUTATA A 1/2 = MQ 35.00

SUPERFICI ACCESSORIE COMPLESSIVE MQ, 60.00

PERTANTO SI HA :

 $MQ. 129.67 + MQ. 60.00 = MQ. 189.67$ ARROTONDATO A 190.00ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE MQ. 190**

FANNO PARTE DEL COMPENDIO I RESEDI A GIARDINO ESCLUSIVI CHE LO
SCRIVENTE COMPUTA FORFETTARIAMENTE PER ALTRI MQ. 30 CIRCA (SUPERFICIE
IN DIFETTO IN QUANTO NON VERIFICABILE)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 220.00**VALUTAZIONE DEL BENEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la deteminazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha
tenuto conto delle seguenti considerazioni:

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'immobile è ubicato in una zona Nord-est del Comune Figline e Incisa Valdarno , località Belvedere ;

- lo stato di conservazione della unità è mediocre come già descritto ;
- la propria esperienza personale .

✓ **STIMA DELL'IMMOBILE**

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato . .

PRIMO VALORE

STIMA DELL'ABITAZIONE

TIPOLOGIA VILLETTA UNIFAMILIARE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area extraurbana con Codice di Zona R1 microzona n° 0 , (allegato 18) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 1500,00 a un massimo di €/mq 2.300,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 220.00

(vedi paragrafo superfici)

Per le caratteristiche intrinseche del progetto valutato , per la tipologia del fabbricato, le finiture che per il luogo , zona residenziale con vista denominata " Belvedere, lo scrivente assume come valore di mercato quello massimo definito, ovvero €/mq 2.300,00

Assumendo €/mq 2.300,00 quale valore di mercato il bene risulterebbe così stimato :

$$\text{mq. 220} \times \text{€/mq 2.300,00} = \text{€ 506.000,00}$$

VALORE DI MERCATO PER LA VILLETTA COSTRUIENDA : € 506.000,00

SECONDO VALORE

STIMA DELL'AREA COME POTENZIALITÀ D'INTERVENTO

Come descritto l'area oggetto di stima e sulla quale insite il fabbricato in costruzione ha un progetto approvato per la costruzione di nove (9) lotti aventi ognuno le stesse caratteristiche sopradescritte , ovvero, tipologia di villa uni o bifamiliare , ben rifinite , dotate di resedi a giardino e autorimesse esclusive in posizione panoramica rispetto alla città.

Il valore dell'area con le potenzialità descritte è definito dalla somma matematica del valore dell'unità immobiliare precedentemente stimata per ogni lotto da edificare , pertanto si ha :

$$\text{€ 506.000,00 (valore medio)} \times 9 \text{ villette} = \text{€ 4.554.000,00}$$

ANALISI DEI COSTI

Il valore sopra definito ,a parere dello scrivente e secondo la propria esperienza nel settore , come precedentemente descritto , deve essere abbattuto dai costi di realizzazione per una percentuale pari al 70% che lo scrivente ha analizzato secondo le attuali condizioni di mercato e che sono di seguito elencate :

- Si considerano i costi relativi alla realizzazione delle opere di trasformazione dell'area - stimabili intorno alla percentuale pari al

19,50/20 % , costi determinati dalla Tipologia edilizia – A4 , ovvero Villa Tipo A e secondo i prezzi correnti ;

- La bonifica dell'intera area , attualmente in stato di abbandono;
- Utile d'impresa che si aggira intorno al 10% ;
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria computabili intorno a circa il 20%, . Inoltre lo scrivente ha verificato che l'area in oggetto ha adiacenze con area edificate e urbanizzate pertanto ad esse ricollegabili sia come utenze che come servizi .
- Onorari professionali al 8/10% circa
- Interessi passivi fino alla cessione di tutti i beni

Quanto descritto incide per una percentuale complessiva pari al 70%

VALORE A BASE D'ASTA DELL'AREA EDIFICABILE NELLA SUA CONDIZIONE ATTUALE LOTTIZZATA E CON PROGETTO
€ 4.554.000,00 – 70% (3.187.800,00)= € 1.366.200,00 arrotondato a € 1.366.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO
€ 1.366.000,00- 136.600,00 (10 %) = € 1.229.400,00

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50.

LOTTE 2 /3- APPEZZAMENTI DI TERRENO E COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA GIOVANNI AMENDOLA COMPOSTO DA N° 4 VILETTE BIFAMILIARI CON RELATIVI GARAGE AUTO, DELLE QUALI SOLO UNA RISULTA COMPLETATA GLI ALTRI TRE FABBRICATI SONO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il lotto così identificato è composto anche da vari appezzamenti di terreno agricolo, beni tutti ubicati al foglio 21 del Comune di Figline e Incisa Valdarno in prossimità della realizzazione del complesso immobiliare di via Amendola di seguito descritto e saranno da considerare come beni a comune

DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Figline e Incisa Valdarno i beni risultano così identificati:

– foglio 21 part. 561 SEMINATIVO ARBORATO classe 3, superficie are 06,60, reddito dominicale € 2.05, reddito agrario € 1,70;

– foglio 21 part. 1516 SEMINATIVO ARBORATO classe 3, superficie are 00,08, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0.02

– foglio 21 part. 1520 SEMINATIVO ARBORATO classe 3, superficie are 00,07, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0.02

– foglio 21 part. 1928 SEMINATIVO classe 3, superficie are 00,68, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0.23

– foglio 21 part. 1931 SEMINATIVO ARBORATO classe 4 , superficie are 01,84 , reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,24

– foglio 21 part. 1933 SEMINATIVO ARBORATO classe 4 , superficie are 00,84 , reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,10;

Beni in comproprietà per la quota di 7/8

– foglio 21 part. 1927 SEMINATIVO classe 3 , superficie are 01,39 , reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01

– foglio 21 part. 1930 SEMINATIVO ARBORATO classe 4 , superficie are 00,10 , reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,47

di cui risulta proprietaria per la quota di 7/8 che è pari a are 1,49

Nello specifico le particelle 561, 1520, 1518 identificano la strada di accesso al complesso , detti beni sono di proprietà mentre le particelle 1927 e 1930 identificano un tratto di strada a comune con altri per la quota di 7/8 .

Sempre di esclusiva proprietà è uno spazio antistante il complesso e , che è identificato dalle particelle 1928,1931 e 1933

(Allegato 19 – visure catastale e Allegato 20 - estratto di mappa campitura verde proprietà esclusiva,- gialla la strada in comproprietà)

Per una superficie complessiva pari a **are 10,08** in esclusiva proprietà ,**oltre** alla particella 1933 di cui risulta proprietaria per la quota di 7/8 che è pari a are 1,49

I beni suddetti risultano intestati a :

- con sede in Figline Valdarno C.F. proprietà per 1/1 ,

DESCRIZIONE CATASTALE DEI FABBRICATI

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Figline e Incisa Valdarno i beni di cui al Lotto 2 che è porzione di fabbricato in tipologia " villetta bifamiliare "

- UI1 – FABBRICATO A –risultano così identificati :

– foglio 21 part 1925 Sub 2 piano T 1-2-S1 , Categoria A/2 , Classe 5, Consistenza vani 5 Superficie catastale totale mq 135 totale, escluso aree scoperte 126 mq rendita € 637,82 (Allegato 21 - visura catastale e Allegato 22 – planimetria) per la civile abitazione LOTTO 2 ;

– foglio 21 part 1925 Sub 6 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 4, Consistenza mq 30 , totale mq 34 rendita € 162,68 (Allegato 21 - visura catastale e Allegato 22bis – planimetria) per posto auto LOTTO 2

BENI IN FASE DI COSTRUZIONE

Sono tre fabbricati in corso di costruzione . Di essi uno risulta disegnato in mappa al foglio 21 sulla particella 1925 e ben identificato anche in catasto , gli altri due risultano identificati in mappa al foglio 21 sulla particella 1926. alla data del pignoramento essa era identificata al Catasto come ente urbano.(allegato 23), ma oggettivamente ivi costruendi due fabbricati.

Lo scrivente ha depositato all'Agenzia del Territorio - Catasto fabbricati con protocollo n° FI0075285/2020 un accatastamento Docfa , completo di elaborato planimetrico per meglio identificare quanto in essere e soprattutto per individuarne i fabbricati e i relativi subalterni .(allegato 26)

Lo scrivente per la perizia di stima ha accorpato i tre fabbricati in costruzione (B - C. e D) in un unico lotto, ovvero il LOTTO 3 e

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

20

soprattutto per rendere più snella la procedura di vendita nonché per rendere il bene più appetibile sul mercato .

Il fabbricato B , facente parte del LOTTO 3 , che è in fase di costruzione , insiste sulla particella 1925 ed è così identificato all'Agenzia del Territorio del Comune di Figline e incisa Valdarno

- foglio 21 part 1925 Sub 3 piano T 1-2-S1 , in corso di costruzione F3 (allegato 21 visura – allegato 24 elaborato planimetrico e allegato 25 elenco subalterni) per il fabbricato B - con annesso garage subalterno 6 - LOTTO 3

- foglio 21 part 1925 Sub 4 piano T 1-2-S1 , in corso di costruzione F3 (allegato 21 visura – allegato 24 elaborato planimetrico e allegato 25 elenco subalterni) con annesso garage subalterno 7 - LOTTO 3

Per i fabbricati non ultimati che insistono sulla particella 1926 di cui sempre al LOTTO 3 (allegato 20 – estratto di mappa ; allegato 26 – Docfa con elenco subalterni depositato dallo scrivente CTU) l'identificazione catastale dei fabbricati è :

- foglio 21 part 1926 Sub 1 piano T 1-2-S1 , in corso di costruzione F3 fabbricato bifamiliare che nominiamo FABBRICATO C - LOTTO 3 ;
- foglio 21 part 1926 Sub,2 piano T 1-2-S1 , in corso di costruzione F3 fabbricato bifamiliare che nominiamo FABBRICATO D – LOTTO 3 ;
- foglio 21 part 1926 Sub 3 beni a comune con censibili ai sub 1 e 2 che rappresentano le parti per l'accesso ai beni .

Il beni suddetti sono intestati a :

..... con sede in Figline Valdarno C.F.proprietà per 1/1 ,

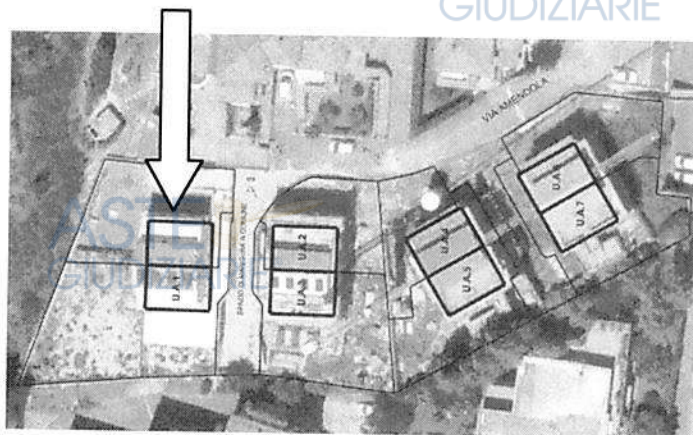
DENTIFICAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il compendio pignorato è posto in una zona collinare del Comune di Figline e Incisa Valdarno , via Giovanni Amendola , Località Vivaio , Incisa Valdarno , quartiere collinare residenziale di pregio e semicentrale alla Città . La zona è signorile , sono presenti tutti immobili che si sviluppano massimo per due piani , della tipologia unifamiliare o bifamiliare con resedi a giardino ben tenuti , recezioni e parcheggi privati

Il complesso immobiliare oggetto di perizia ospita quattro fabbricati posti su due lotti diversi che insistono sulle particelle 1925 e 1926 del fg 21 del Comune di Figline e Incisa Valdarno (allegato 20 - estratto di mappa con campitura arancio che ne individua l'intero complesso). Ogni fabbricato è composto da due abitazioni contigue . La tipologia è quella delle villette bifamiliari , che si sviluppano su tre livelli , oltre alla cantina comunicante con il garage e il resede pertinenziale per un totale di otto unità immobiliari.

Delle otto unità residenziali ne sono state completate solo due ,esattamente il fabbricato (Fabbricato A) più a destra e planimetricamente posto più in alto guardando la mappa e che insiste sulla particella 1925 (Allegato 20 - Estratto di mappa - campitura arancio fabbricato accatastato con identificazione dei subalterni - campitura azzurra fabbricati in costruzione)

La porzione di fabbricato completato , nello specifico la porzione indicata dalla freccia nello foto di seguito rappresentata e meglio definita dall'allegato 27 , è identificata dal civico 52 A della via Amendola è stata venduta da tempo e non è di proprietà della società eseguita .



Al momento del sopralluogo gli altri tre fabbricati sono risultati incompleti, come già descritto, nello specifico, edificati nella struttura portante in cemento armato, con pareti di completamento in mattoni forati, di essi due privi di intonaco esterno; sono state realizzate le aperture /finestre ma esse sono prive di infissi; sono state realizzate le terrazze ma prive di ringhiere di protezione e senza pavimentazione; è stato completato il solaio di copertura ma manca il manto di copertura (allegato 27 - punti foto Lotto 3; Allegato 28- doc fotografica - foto 4/7).

Il cantiere in essere è interrotto, tutta l'area è transennata, vi sono ancora i ponteggi e i macchinari edili per possono far supporre al prosieguo della realizzazione.

Lo scrivente ha effettuato una ricognizione anche all'interno dei fabbricati accompagnata dal rappresentante della Società ed ha potuto constatare che ivi sono stati realizzati i divisori tra i vari locali, nei tre piani di sviluppo e le scale di collegamento, il tutto allo stato grezzo, ovvero privi di intonaci e di finiture di corredo.

Il bene completato, di cui al LOTTO 2 è identificato catastalmente ed è composto da quattro livelli e dall'autorimessa pertinenziale. L'unità immobiliare è posta nella parte sinistra del fabbricato, esso è identificato

dal civico 52 ed ha accesso privato dalla via Amendola , mediante un cancello pedonale privato



Vista del complesso immobiliare, porzione oggetto –freccia blu

vista dell' accesso privato freccia bianca

Superato il cancello si accede al ballatoio che introduce al resede pavimentato e posto ad un livello sottostante oltre che ad un altro resede a giardino . Il ballatoio ci conduce all'ingresso dell'unità immobiliare

Il bene sarà più ampiamente descritto in seguito.

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali al momento del sopralluogo sono risultate identificate solo per il fabbricato terminato di cui è porzione il Lotto 3 e per un altro fabbricato in corso di costruzione entrambi posti sulla particella 1925 . Le parti a comune sono così identificate:

- fg.21,part 1925 – sub 8 e 9 , bene a comune non censibile che sono la rampa di accesso ai garage ultimati e l'antistante spazio di manovra

CONFINI DEL BENE COMPLETATO - UNITÀ RESIDENZIALE BIFAMILIARE

Via Amendola , proprietà , parti condominiali , salvo se altri .

LEGGITTIMITÀ E REGOLARITÀ URBANISTICA DEL COMPLESSO EDILIZIO

L'area su cui sono stati realizzati i fabbricati oggetto degli interventi di che di seguito saranno descritti, è stato acquisito dalla società eseguita con Atto ai Rogiti Notaio Rita Abate ,del 28/07/2012 rep.n.6891 ed in virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Firenze emesso in data 10/03/1999 rep. 123

Le opere relative all'area di intervento sono state realizzate a seguito delle pratiche edilizie di seguito descritte ;

- PdC n° 8 del 07/12/2006;
- Conc. Edilizia in variante n° 32/2006;
- PdC n° 10 del 13/05/2011 per opere di completamento;
- Attestato di Conformità Ed in Sanatoria n° 13/2013;

Abitabilità è stata depositata solo per il sub1 venduto

DESCRIZIONE DEL BENE

CIVILE ABITAZIONE COMPLETATA (nelle finiture esterne)

(allegato 29 - punti foto vista del fabbricato dall'alto)

Alla unità immobiliare si accede dal cancello d'ingresso pedonale identificato dal civico 52b della via Giovanni Amendola (allegato 30 – abitazione e allegato 31 garage - Punti di vista fotografici – allegato 32 - Doc. fotografica – foto 1-12) . Dal cancello pedonale si accede ad un ballatoio che percorre la porzione di fabbricato per due lati , ovvero lato ovest e nord , Dal lato a Nord si accede al resede a giardino terrazzato ,

in parte pavimentato e dotato di balaustra in parte a terreno incolto . Il ballatoio , non rappresentato nella planimetria catastale , continua su tutto sul lato Nord del fabbricato conduce anche all'ingresso dell'abitazione (allegato 33 – planimetria di rilievo della ui residenziale ; allegato 34 - planimetria di rilievo del garage pertinenziale)

Superato l'ingresso ci si introduce nell'abitazione che è composta al piano terra da un unico ambiente , soggiorno/cucina con un angolo cottura e a sinistra è posta la scala in muratura che conduce ai piani superiori e inferiori (allegato 30 – Punti di vista fotografici – allegato 32 - Doc. fotografica – foto 9) La scala collega tutta l'unità immobiliare,nello specifico al piano seminterrato ove è posta la cantina composta da un vano unico e un piccolo servizio igienico . La cantina è in collegamento con il garage mediante una rampa di scale.

Il piano secondo è composto da due camere e un servizio igienico (allegato 30– Punti di vista fotografici – allegato 32 - Doc. fotografica – foto 10-12) , il piano sottotetto che si intravede nella foto 12 non è risultato accessibile in quanto al momento del sopralluogo non è stata realizzata la scala a chiocciola prevista per il collegamento con la soffitta.

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici di controllo per meglio identificare le superfici e lo stato dei luoghi è risultato uguale alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati tranne che per alcune opere di completamento (scala di accesso piano sottotetto) .

(allegato 33 – planimetria di rilievo della ui residenziale ; allegato 34 - planimetria di rilievo del garage pertinenziale)

La struttura del fabbricato di cui il bene è porzione è in muratura mista a struttura portante in cemento armato ; le facciate sono

intonacate e in buono stato di manutenzione . I locali all'interno dell'abitazione sono stati suddivisi come da progetto depositato presso gli archivi comunale e visionati dallo scrivente C TU e hanno una buona distribuzione interna .

Buone sono le finiture quali le tinteggiature e i corredi esterni , quali le finestre , le porte interne mancanti i pavimenti mancanti , il servizio igienico incompleto , ovvero privo di pavimenti , rivestimenti e sanitari .

Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura, dotati di vetrocamera e corredate da persiane sempre in legno . L'impianto elettrico non realizzato . L'impianto di riscaldamento non realizzato

Al momento del sopralluogo il bene è risultato sano, privo di crepe con aspetto generale buono e in fase di completamento per le finiture .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

ABITAZIONE SU QUATTRO LIVELLI

CANTINA MQ.40 COMPUTATA A 1/2	MQ	20.00
WC	MQ	2.70
SOGGIORNO/CUCINA/PRANZO	MQ	32.26
CAMERA 1	MQ	16.50
DISIMPEGNO	MQ	4.00
CAMERA 2	MQ	9.18
BAGNO	MQ	4.40
SOTTOTETTO HM2,00 NON ABITABILE	MQ	16.17
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	105.21
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	120.99

TERRAZZA PIANO 1 MQ. 7.80 →COMPUTATA A 1/3= MQ 2.6

TERRAZZA PIANO 2 MQ.29.00 →COMPUTATA A 1/3= MQ 9.66

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

RESEDE A TERRAZZA LIVELLO 1 MQ.28.00 →COMPUTATA A 1/3= MQ 9.33

RESEDE A TERRAZZA LIVELLO 2 MQ.62.00 →COMPUTATA A 1/3= MQ 20.6

RESEDE A GIARDINO LIVELLO 3 MQ250.00 →COMPUTATA A 1/4= MQ 62.50

COMPLESSIVE MQ 104.69

PERTANTO SI HA :

MQ.120.99+MQ.104.69=MQ. 225.68= 225.00

LO SCRIVENTE ARROTONDA PER DIFETTO IN QUANTO SUPERFICI DEL RESEDE
SONO STATE DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI E NON DA RILIEVO
EFFETTUATO CON STRUMENTAZIONE

ABITAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ. 225
-----------------------------------	---------

GARAGE PERTINENZIALE CON ANNESSA LAVANDERIA

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA MQ 29.50

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA MQ 30.00

GARAGE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ. 30
-------------------------------	--------

(allegato 33 – planimetria di rilievo della ui residenziale ; allegato 34 -
planimetria di rilievo del garage pertinenziale)

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

.....con sede in Figline Valdarno C.F.proprietà per

1/1 ,

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso gli archivi del Comune di
Figline e Incisa Valdarno , reperito le documentazioni relative agli atti

abilitanti e comparato lo stato dei luoghi e con gli i documenti analizzati risulta urbanisticamente legittimato dalle pratiche edilizie descritte ad eccezione della scala di accesso al sottotetto. Detta scala in catasto è rappresentata di forma circolare mentre negli atti abilitanti in forma rettangolare. Ancora essa è a in diffomità con la Fine lavori depositata che è identica alla rappresentazione catastale . Al momento del sopralluogo la scala in questione non è stata realizzata , quindi occorre depositare una nuova pratica edilizia che rappresenti lo stato finale dei lavori - Attività di edilizia libera , con diversa esecuzione della scala di collegamento al sottotetto rispetto agli atti abilitanti .

Tranne la scala di accesso al sottotetto, dalla comparazione tra la planimetria depositata presso il catasto (allegato 22) e la planimetria controllata in sede di sopralluogo dallo scrivente (allegato 33) non sono emerse altre diffomità .

Lo scrivente ha però evidenziato differente nelle finiture del fabbricato , ovvero pareti completamente intonacate e prive di rivestimento come descritto negli atti abilitanti

Il bene non è munito di Abitabilità

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la deteminazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona centrale del Comune di Figline e Incisa Valdarno;
- lo stato di conservazione della unità ;
- la propria esperienza personale .

le finitura interne mancanti che rilevanti che ne sminuiscono la commerciabilità

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone, per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita, di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato.

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese, reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate, osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione, in buono stato e nella zona di interesse, ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0, (allegato 35) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 1.200,00 a un massimo di €/mq 1.500,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

225.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq 1.350,00 quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$\text{mq. } 225 \times \text{€}/\text{mq } 1.350,00 = \text{€ } 303.750 \text{ ARROTONDATO A } \text{€ } 304.000,00$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all'oggetto di stima e ha riscontrato una quotazione un pochino più bassa pari a $\text{€}/\text{mq } 1.250,00$ pertanto si valuta

$\text{mq. } 225 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 = \text{€ } 281.250 \text{ ARROTONDATO A } \text{€ } 282.000,00$

Per la propria esperienza nel settore lo scrivente fissa come valore di mercato quello ottenuto dalla media dei valori suddette che è pari

a € 290.000,00

alla quale va sottratta una variabile in detrazione pari a circa il 20% per un importo pari a € 58.000,00 necessari al completamento delle finiture interne quali, messa in opera di linea vita, dei corredi all'impianto elettrico e idrotermosanitario, intonaci e tinteggiature pertanto si ha:

€ 290.000,00 - € 58.000,00 = € 232.000,00

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE : € 232.000,00

STIMA DEL GARAGE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione, in buono stato e nella zona di interesse, ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0, (allegato 35) in fascia media ha un valore definito in

un minimo $\text{€}/\text{mq } 750,00$ a un massimo di $\text{€}/\text{mq } 1.100,00$;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

30.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **900,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. } 30 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 27.000,00$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta, alla quale va detratto una variabile in detrazione pari al 20% per un importo pari a € 5.000,00 arrotondati necessari al completamento delle finiture interne quali , messa in opera dei corredi all'impianto elettrico e idrico per rendere funzionale la lavanderia annessa al garage , intonaci e tinteggiature pertanto si ha :

$$\text{€ } 27.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 22.000,00$$

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE : € 22.000,00

VALORE DEL COMPENDIO - PORZIONE DEL FABBRICATO A

$$\text{LOTTO 2 : € } 232.000,00 + 22.000,00 = \text{€ } 254.000,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

€ 254.000,00 - 25.400,00 (10 %) =

€ 228.600,00

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero, se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l'imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato, con un importo minimo di € 1.000,00 oltre taxa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre taxa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00.

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 3 - FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE (nominati B-C-D-)

(allegato 27 punti foto Lotto 3; Allegato 28- doc fotografica - foto 4/7).

Fanno parte del compendio pignorato, come sopradescritto altri tre fabbricati in fase di costruzione. Essi fanno parte di complesso residenziale approvato e abilitato dal Comune per complessivi quattro fabbricati identici, ma diversi nella posizione sul terreno di lotto. Dagli atti abilitanti depositati al Comune di Figline e Incisa Valdarno, si evince che dovranno essere ultimati con le stesse caratteristiche planivolumetriche e planimetriche dell'edificio in essere finito e testè stimato, salvo deposito di variante al Permesso di Costruire.

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto verificare rispondenza tra le planimetrie allegate gli atti abilitanti e le suddivisione interne dei tre fabbricati in costruzione che ricalcano quelle del lotto precedentemente descritto e completato in . Per tutti e tre i fabbricati risultano da completare gli impianti , le impermeabilizzazioni e gli intonaci. Da eseguire integralmente le sistemazioni esterne del giardino , i massetti interni , oltre alla fornitura e posa delle pavimentazioni sia esterne che interne , fornitura e posa dei rivestimenti dei servizi igienici e di questi i corredi sanitari , mancano le ringhiere alle terrazze , gli infissi esterni e i serramenti dei garage ; le porte interne , la scala a chiocciola di collegamento con il piano sottotetto . Fornitura e messa in opera della linea vita sul tetto. Sono da eseguire tutte le tinteggiature sia esterne che interne ai fabbricati . Ripulitura del lotto e lo smontaggio dei ponteggi ancora in essere . Ogni singola unità abitativa parte dei fabbricati riproduce sia le superfici sia nette che lorde del bene precedentemente descritto e valutato , Per la stima dei tre fabbricati rimanenti , lo scrivente assume quindi come valore, quello finale definito per la porzione di fabbricato ultimato (porzione di villetta "terra tetto" di bifamiliare) a cui va compreso il valore del garage che è pertinenziale . La stima è pari a € 254.000,00

VALORE DEL FABBRICATO INTERO CON DUE UNITÀ IMMOBILIARI € 254.000 X 2 = € 508.000,00
--

A detto importo va sottratta una variabile in detrazione pari al 40 % , a parere dello scrivente, per un importo pari a € 203.200,00 arrotondato a € 203.000,00 . Detta cifra rappresenta il quantum per gli importi necessari al completamento delle finiture esterne e interne , ovvero gli intonaci e

tinteggiature; le opere di finitura degli spazi esterni comuni e pertinenziali ;
la messa in opera dei corredi all'impianto elettrico e idrotermosanitario , ,
tali da rendere l'opera finita , pertanto si ha :

VALORE DEL FABBRICATO INTERO CON DUE UNITÀ IMMOBILIARI € 508.000,00 - € 203.000,00 = € 305.000,00
--

Valore che si assume uguale per tutti i fabbricati aventi allo stato del sopralluogo uguali caratteristiche di incompletezza , pertanto:

- VALORE DI MERCATO PER IL LOTTO 3- FABBRICATO B : € 305.000,00
- VALORE DI MERCATO PER IL LOTTO 3 - FABBRICATO C : € 305.000,00
- VALORE DI MERCATO PER IL LOTTO 3- FABBRICATO D : € 305.000,00

VALORE COMPLESSIVO DI LOTTO 3 :	€ 915.000,00
--	---------------------

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO € 915.000,00 - 91.500,00 (10 %) =	€ 823.500,00
--	---------------------

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Lo scrivente ha accorpato i tre fabbricati in costruzione in un LOTTO UNICO → LOTTO 3 per rendere più appetibile sul mercato i beni e produrre

un vantaggioso investimento , soprattutto perché gli atti abilitanti fanno capo al complesso edilizio nella sua interezza e sarebbe controproducente vendere separatamente i fabbricati , occorrerebbe il rilascio di un atto abilitante per ogni singola unità immobiliare , cosa non poco onerosa.

I beni di cui al LOTTO 3 oggetto di pignoramento però sarebbero per natura divisibili in più lotti .

Lo scrivente le definisce entrambe e lascia al Signor Giudice la decisione in merito

1 - 3 LOTTI composti da un singolo fabbricato comprendente due unità immobiliare " terra tetto" il cui valore è sopradescritto , ovvero :

- VALORE DI MERCATO PER IL LOTTO 3 - FABBRICATO B : € 305.000,00
- VALORE DI MERCATO PER IL LOTTO 3BIS - FABBRICATO C : € 305.000,00
- VALORE DI MERCATO PER IL LOTTO 3TRIS - FABBRICATO D : € 305.000,00;

Lo scrivente rimane fedele alla sua prima stesura e consiglia di metter in vendita un solo lotto , ovvero il LOTTO 3 composto dai tre fabbricati da completare chiedendo la reiterazione dell'Atto abilitante

REGIME IMPOSITIVO

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria

Se il bene è acquistato da privati ,l'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso e singolarmente ogni UI considerata) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutata , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre la tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto

dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutata con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

LOTTI da 4 a 8 - PORZIONI DI FABBRICATO IN COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN LOCALITÀ GAGLIANELLA , FIGLINE VALDARNO , VIA ROMANIA, 14 E COMPOSTO DA N° 3 UNITÀ IMMOBILIARI ADIBITE A CIVILE ABITAZIONE E N° 5 GARAGE

DENTIFICAZIONE DEI BENI

Il compendio pignorato è posto nella zona semicentrale del Comune di Figline e Incisa Valdarno , via Romania civico 14 , facente parte di un lotto urbanistico di qualificazione residenziale definito dal piano comunale

La zona è signorile , la tipologia è quella delle palazzine residenziali , di quattro piani fuori terra , con resedi a giardino ben tenuti , recinzioni con cancelletto pedonale , citofono e parcheggi privati a cui si accede mediante cancello automatizzato e resede pertinenziale

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di perizia , è posto sulla particella 1198 del fg. di mappa 21 del Comune di Figline e Incisa Valdarno , è un fabbricato a forma rettangolare (allegato 36 - estratto di mappa con campitura gialla che ne individua il fabbricato e il resede). di quattro piani fuori terra oltre al livello seminterrato complessivamente composto da 12 unità abitative e 12 autorimesse - garage. I beni di proprietà della Società esecutata sono tre civili abitazioni e cinque autorimesse

I beni saranno più ampiamente descritti



Vista del complesso immobiliare, ingresso -freccia blu

Superato il cancello pedonale (freccia bianca) si accede resede pavimentato e posto ad un livello soprastante la strada un portoncino ci conduce all'ingresso del fabbricato e alle scale che conducono alle varie unità immobiliari. Il fabbricato è munito di ascensore che collega i piani e il livello seminterrato ove sono ubicati i garage identificati dal civico 13 della via Romania Un percorso carrabile , posto direttamente sulla via Romania e identificato dal civico 13 ,munito di cancello automatizzato introduce alla rampa che conduce al livello seminterrato ove sono ubicati i garage I beni saranno più ampiamente descritti

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali al momento del sopralluogo sono risultate identificate dal resede i accesso , vani tecnici a comune tra cui anche il vano ascensore , le rampe di accesso ai garage e le scale

DESCRIZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Figline e Incisa Valdarno i beni risultano così identificati :

– foglio 21 part 1198 Sub 533 piano T , Categoria A/2 , Classe 4, Consistenza vani 4 Superficie catastale totale mq 67 totale, escluso aree scoperte 59 mq ,rendita € 371,85 (Allegato 37 - visura catastale e Allegato 40 – planimetria) civile abitazione - LOTTO 4 ;

– foglio 21 part 1198 Sub 527 piano 1 , Categoria A/2 , Classe 4, Consistenza vani 4,5 Superficie catastale totale mq 94 totale, escluso aree scoperte 90 mq ,rendita € 418,33 (Allegato 38 - visura catastale e Allegato 41- planimetria) civile abitazione - LOTTO 5 ;

– foglio 21 part 1198 Sub 534 piano 3 , Categoria A/2 , Classe 4, Consistenza vani 5,5 Superficie catastale totale mq 108 totale, escluso aree scoperte 100 mq ,rendita € 511,29 (Allegato 39 - visura catastale e Allegato 42 – planimetria) civile abitazione - LOTTO 6 ;

– foglio 21 part 1198 Sub 528 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 5, Consistenza mq 15 , rendita € 85,22 (Allegato 38 - visura catastale e Allegato 43 planimetria) – garage - LOTTO 5

– foglio 21 part 1198 Sub 529 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 5, Consistenza mq 18 , catastale mq. 23 , rendita € 85,22 (Allegato 37- visura catastale e Allegato 44 planimetria) – garage - LOTTO 6 ;

– foglio 21 part 1198 Sub 530 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 5, Consistenza mq 16 , catastale mq. 16 rendita € 90,90 (Allegato 37 - visura catastale e Allegato 45 – planimetria) garage - LOTTO 7 ;

– foglio 21 part 1198 Sub 531 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 5, Consistenza mq 14 , catastale mq. 17 rendita € 79,53 (Allegato 37 - visura catastale e Allegato 46 – planimetria) garage - LOTTO 4 ;

– foglio 21 part 1198 Sub 532 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 5, Consistenza mq 16 , catastale mq. 21 rendita € 90,90 (Allegato 37 - visura catastale e Allegato 47 – planimetria) garage - LOTTO 8 ;

Il beni suddetti sono intestati a :

..... con sede in Figline Valdarno C.F.proprietà per 1/1 ,

LEGGITTIMITA' E REGOLARITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

Il fabbricato, di cui le unità oggetto di perizia sono parte integrante , è stato acquisito dalla società eseguita con Atto ai Rogiti Notaio Rita Abate , rep.n.5039

Il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n°77 del 29/10/2007 . Successivamente per le opere di completamento sono state presentate le seguenti pratiche edilizie;

- DIA protocollo n° 22 del 09/12/2010;
- DIA a variante protocollo n° 10333 del 31/10/2011;
- SCIA a variante protocollo n° 14657 del 05/12/2013;
- SCIA a variante protocollo n° 15469 del 04/06/2014;
- SCIA a variante protocollo n° 24695 del 04/09/2014;
- SCIA a variante protocollo n° 33236 del 21/09/2015;
- Dichiarazione di Fine Lavori e contestuale Attestazione di Abitabilità prot.n° 42061 del 18/11/2015

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali , come già descritto, sono identificate dal resede a giardino su tre lati condominiali composto da aree a verde , dai percorsi interni pedonali e la centrale termica

LOTTO 4 - CIVILE ABITAZIONE , PIANO T+ GARAGE

Alla unità immobiliare si accede dal cancello d'ingresso pedonale identificato dal civico 14 della via Romania facente parte del complesso edilizio prima descritto .

Il garage (sub 531) è raggiungibile mediante il cancello automatizzato che introduce alla rampa di accesso al piano seminterrato



Garage sub 528 –freccia azzurra

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

Dal cancello si accede ad un resede condominiale piastrellato e ben mantenuto e da qui all'ingresso al fabbricato (allegato 48 – Punti di vista fotografici – allegato 49 - Doc. fotografica – foto 1/2) , L'ingresso al fabbricato che introduce ai vari alloggi è un piccolo disimpegno dal quale diparte il corridoio che disimpegna i tre alloggi per piano e il vano

ascensore con le scale che vi girano intorno . Il bene in oggetto è la prima abitazione a destra per chi superato l'ingresso condominiale entra nel fabbricato .

Superato l'ingresso ci si introduce direttamente nell'abitazione che è composta dal soggiorno , la cucina , una camera e un servizio igienico (allegato 48 – Punti di vista fotografici – allegato 49 - Doc. fotografica) L'unità immobiliare comprende inoltre l'autorimessa esclusiva ubicata al piano seminterrato e individuata dal subalterno 531.

Al resede a giardino si accede dalla loggia , ad essa dal soggiorno.

A momento del sopralluogo tutto l'appartamento risultava in buono stato di manutenzione e ben curato

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici di controllo per meglio identificare le superfici e lo stato dei luoghi è risultato identico alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati .

La struttura del fabbricato di cui il bene è porzione è in muratura mista ; le facciate sono intonacate e in buono stato di manutenzione come già detto . I locali all'interno dell'abitazione sono stati ristrutturati di recente (come riferitomi in sede di sopralluogo) e hanno una buona distribuzione interna e sono ben mantenuti.

Ottime sono le finiture quali le tinteggiature e i corredi interni , le porte interne , di buona fattura in buono stato di manutenzione ; i pavimenti sono in legno chiaro a listoni lunghi , il pavimento del servizio igienico e della loggia in ceramica chiara di buona fattura , . La distruzione dei sanitari rende ben fruibile il servizio igienico dotato di tutte le apparecchiature sanitarie di rito e di doccia con cabina-doccia , tutti funzionanti al momento del sopralluogo,.

Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura dotati di vetrocamera. L'impianto elettrico funzionante. L'impianto di riscaldamento e condizionamento mediante split, perfettamente funzionante e attiva anche l'acqua calda sanitaria.

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO	MQ	17.93
CUCINA	MQ	5.53
DISIMPEGNO	MQ	3.60
BAGNO	MQ	5.61
CAMERA	MQ	15.18
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	47.85
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	55.05

LOGGIA CON RESEDE ESCLUSIVO MQ.60.00 → COMPUTATA A 1/3= MQ 20.00

PERTANTO SI HA : $MQ.55.05 + MQ.20.00 = MQ. 75.05$ ARROTONDATO A **MQ 75**

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE MQ. 75

(ALLEGATO 50- PIANTA CATASTALE VERIFICATA CON MISURAZIONE EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE DALLA COMPARAZIONE DI ENTRAMBE)

L'autorimessa pertinenziale è identificata da subalterno 531 (allegato 46 - planim. catastale ; allegato 51- elaborato planimetrico del piano seminterrato-campitura rosa e rilievo allegato 52)

La superficie dell'autorimessa netta è pari a mq 14.75, lorda mq 16.00

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE MQ. 16.00

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

- ;

Il bene risulta occupato dalla signora C.I.
.....che ci mostra un contratto preliminare di compravendita a suo nome
stipulato srl e registrato all' Agenzia delle Entrate in data
8 agosto 2019 al n. 1019 serie 3 . Non risultano trascrizioni in
merito.(allegato 52 bis)

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dalla comparazione tra la planimetria depositata presso il catasto (allegato
46) e la planimetria di rilievo controllata in sede di sopralluogo dallo
scrivente non sono emerse altre difformità

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha
tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona centrale del Comune di Figline e
Incisa valdarno ;

- lo stato di conservazione della unità è ottima come già descritto ;

- la propria esperienza personale .

✓ **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO**

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il
più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le
variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo
informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ,
dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le

agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0 , (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 1.200,00 a un massimo di €/mq 1.500,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

75.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **1.350,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 75x €/mq 1.350,00 = € 101.250 ARROTONDATO A € 102.000,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta, pertanto si ha :

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE : € 102.000,00

GARAGE

STIMA DEL GARAGE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione, in buono stato e nella zona di interesse, ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0, (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 750.00 a un massimo di €/mq 1.100,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 16.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **900,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 16x €/mq 900,00} = \text{€ 14.400,00}$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all'oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente, pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE :	€ 14.400,00
---	--------------------

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 4
ABITAZIONE E GARAGE € 102.000,00+ 14.400,00 = €116.400,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA	DEL COMPENDIO	PER INTERO
€ 116.400,00 - 11.640,00 (10 %) = € 104.760,00 arrotondato a		
= € 105.000,00		

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre taxa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre taxa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 5 - CIVILE ABITAZIONE , PIANO PRIMO + - GARAGE

Alla unità immobiliare si accede dal cancello d'ingresso pedonale identificato dal civico 14 della via Romania facente parte del complesso edilizio prima descritto .



Garage sub 528 –freccia gialla

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

Il garage (sub.528) è raggiungibile mediante il cancello automatizzato che introduce alla rampa di accesso al piano seminterrato

è raggiungibile mediante il cancello automatizzato che introduce alla rampa di accesso al piano seminterrato

Dal cancello si accede ad un resede condominiale piastrellato e ben mantenuto e da qui all'ingresso al fabbricato (allegato 54 – Punti di vista fotografici – allegato 55 - Doc fotografica) Il bene in oggetto occupa la posizione centrale rispetto al fabbricato e alla scala condominiale .

L'unità è composta da ingresso/soggiorno e zona cottura , due camere , un servizio igienico opportunamente disimpegnati oltre ad un ripostiglio, un altro wc e tre terrazze (allegato 54 – Punti di vista fotografici – allegato 55 - Doc. fotografica) L'unità immobiliare comprende inoltre l'autorimessa esclusiva ubicata al piano seminterrato e individuata dal subalterno 528

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici di controllo per meglio identificare le superfici e lo stato dei luoghi è risultato identico alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati .

La struttura del fabbricato di cui il bene è porzione è in muratura mista ; le facciate sono intonacate e in buono stato di

manutenzione come già detto . I locali all'interno dell'abitazione sono stati ristrutturati di recente (come riferitomi in sede di sopralluogo) e hanno una buona distribuzione interna e sono ben mantenuti.

Ottime sono le finiture quali le tinteggiature e i corredi interni , le porte interne , di buona fattura in buono stato di manutenzione ; i pavimenti sono in legno chiaro a listoni lunghi , il pavimento del servizio igienico e della loggia in ceramica chiara di buona fattura , . La distruzione dei sanitari rende ben fruibile il servizio igienico dotato di tutte le apparecchiature sanitarie di rito e di doccia con cabina-doccia , tutti funzionanti al momento del sopralluogo,.

Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura dotati di vetrocamera . L'impianto elettrico funzionante . L'impianto di riscaldamento a radiatori perfettamente funzionante e attiva anche l'acqua calda sanitaria .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO/PRANZO	MQ	24.85
RIP	MQ	2.34
DISIMPEGNO	MQ	6.56
CAMERA 1	MQ	14.85
WC	MQ	2.60
BAGNO	MQ	5.53
CAMERA 2	MQ	15.18
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	71.91
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	82.60

TERRAZZA 1 MQ.3.30 →COMPUTATA A 1/3= MQ 1.10

TERRAZZA 2 MQ.3.30 →COMPUTATA A 1/3= MQ 1.10

TERRAZZA 2 MQ.5.75 →COMPUTATA A 1/3= MQ 1.91

PER COMPLESSIVI MQ. 4,11

PERTANTO SI HA : MQ.82.60+MQ.4.11=MQ. 86.71 ARROTONTADATO A MQ 87.00

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE**MQ. 87**

(ALLEGATO 56 — PIANTA CATASTALE VERIFICATA CON MISURAZIONE
EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE DALLA
COMPARAZIONE DI ENTRAMBE)

L'autorimessa pertinenziale è identificata da subalterno 528 (planim
catastale , allegato 57-elaborato planimetrico del piano seminterrato-
campitura gialla e rilievo- allegato 58)

La superficie dell'autorimessa netta è pari a mq 14.75, lorda mq 16.00

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE**MQ. 16.00****STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il bene è intestato a :

- descritta ;

Il bene risulta occupato dai signori e
coniugati che forniscono un contratto preliminare di compravendita a loro
nome stipulato con la Società e registrato all' Agenzia delle
Entrate di Montevarchi in data 23 gennaio 2019 al n. 80 serie 3 .Non
risultano trascrizioni in merito.(allegato 58bis)

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dalla comparazione tra la planimetria depositata presso il catasto (allegato
43) e la planimetria di rilievo controllata in sede di sopralluogo dallo
scrivente (allegato 58) non sono emerse altre difformità

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona centrale del Comune di Figline e Incisa valdarno ;

- lo stato di conservazione della unità è ottima come già descritto ;

- la propria esperienza personale .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0 , (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 1.200,00 a un massimo di €/mq 1.500,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

87.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **1.350,00** quale valore medio di mercato il bene

risulta così stimato :

mq. 87x €/mq 1.350,00 = € 117.450 ARROTONDATO A € 117.500,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta, pertanto si ha :

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE :	€ 117.500,00
--	---------------------

GARAGE

STIMA DEL GARAGE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0 , (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 750.00 a un massimo di €/mq 1.100,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 16.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq 900,00 quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. } 16 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 14.400,00$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE : € 14.400,00

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 5

ABITAZIONE E GARAGE

€ 117.500,00 + 14.400,00 = € 131.900,00 ARROTONDATO A **€ 132.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO

€ 132.000,00 - 13.200,00 (10 %) = **€ 118.800,00**

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2%

del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre
tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto
dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del
valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa
ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9%
(con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria
euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 6 - CIVILE ABITAZIONE , PIANO TERZO + GARAGE

Alla unità immobiliare si accede dal cancello d'ingresso pedonale
identificato dal civico 14 della via Romania facente parte del complesso
edilizio prima descritto .



Garage sub 529 –freccia arancio

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

Il garage (sub.529) è raggiungibile mediante il cancello automatizzato che
introduce alla rampa di accesso al piano seminterrato

Dal cancello pedonale si accede ad un resede condominiale piastrellato e
ben mantenuto e da qui all'ingresso al fabbricato (allegato 59 – Punti di
vista fotografici – allegato 60 - Doc fotografica) Il bene in oggetto è
ubicato sulla destra rispetto alla scala condominiale.

L'unità è composta da ingresso/soggiorno , cucina , tre camere , un servizio igienico opportunamente disimpegnati oltre un altro wc e tre terrazze (allegato 59 – Punti di vista fotografici – allegato 60 - Doc fotografica) L'unità immobiliare comprende inoltre l'autorimessa esclusiva ubicata al piano seminterrato e individuata dal subalterno 529 .

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici di controllo per meglio identificare le superfici e lo stato dei luoghi è risultato identico alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati .

La struttura del fabbricato di cui il bene è porzione è in muratura mista ; le facciate sono intonacate e in buono stato di manutenzione come già detto . I locali all'interno dell'abitazione sono stati ristrutturati di recente (come riferitomi in sede di sopralluogo) e hanno una buona distribuzione interna e sono ben mantenuti.

Ottime sono le finiture quali le tinteggiature e i corredi interni , le porte interne , di buona fattura in buono stato di manutenzione ; i pavimenti sono in gres porcellanato . La distruzione dei sanitari rende ben fruibile il servizio igienico dotato di tutte le apparecchiature sanitarie di rito e di doccia con cabina-doccia , tutti funzionanti al momento del sopralluogo,. Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura dotati di vetrocamera . L'impianto elettrico funzionante . L'impianto di riscaldamento a radiatori perfettamente funzionante e attiva anche l'acqua calda sanitaria .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO/PRANZO	MQ	24.96
CUCINA	MQ	5.44
DISIMPEGNO	MQ	4.20

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

CAMERA 1

MQ

11.55

BAGNO

MQ

6.10

CAMERA 2

MQ

14.85

CAMERA 3

MQ

8.84

WC

MQ

3.80

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA

MQ

79.74

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA

MQ

91.70

TERRAZZA 1 MQ.3.30 → COMPUTATA A 1/3= MQ 1.10

TERRAZZA 2 MQ.17.39 → COMPUTATA A 1/3= MQ 5.79

TERRAZZA 3 MQ.5.50 → COMPUTATA A 1/3= MQ 1.83

PER COMPLESSIVI MQ. 8.72

PERTANTO SI HA :

MQ.91.70+MQ.8.72=MQ. 100,42 ARROTONDATO A MQ 100.50

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE**MQ. 100.50**

(ALLEGATO 61 – PIANTA CATASTALE VERIFICATA CON MISURAZIONE
EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE DALLA
COMPARAZIONE DI ENTRAMBE)

L'autorimessa pertinenziale è identificata da subalterno 529 (planim
allegato 44– planim, catastale ; allegato 62 - elaborato planimetrico del
piano seminterrato-campitura viola e rilievo – allegato 63)

La superficie dell'autorimessa netta è pari a mq 17.08, lorda mq 19.00

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE**MQ. 19.00****STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il bene è intestato a :

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

56

Il bene risulta occupato dal signor che fornisce un contratto preliminare di compravendita a loro nome stipulato con la Società srl e registrato all' Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 16 maggio 2018 al n. 542 serie 3 e trascritto il 10/08/2018 reg. part. 25503, rep gen.. 35767 Tribunale di Firenze repn 288/1 del 08/08/2018 DOMANDA GIUDIZIALE- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA (allegato 64 .1 punto 4. - Trascrizione anno 2018)

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dalla comparazione tra la planimetria depositata presso il catasto e la planimetria di rilievo controllata in sede di sopralluogo dallo scrivente non sono emerse altre difformità

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona centrale del Comune di Figline e Incisa Valdarno ;
- lo stato di conservazione della unità è ottima come già descritto ;
- la propria esperienza personale .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le

agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0 , (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 1.200,00 a un massimo di €/mq 1.500,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

100.50

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq 1.350,00 quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 100.5x €/mq 1.350,00 = € 135.675 ARROTONDATO A € 135.700,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta, pertanto si ha :

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE :	€ 135.700,00
--	---------------------

GARAGE

STIMA DEL GARAGE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione, in buono stato e nella zona di interesse, ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0, (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 750.00 a un massimo di €/mq 1.100,00

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 19.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **900,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 19x €/mq 900,00} = \text{€ 17.100,00}$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente, pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE : € 17.100,00

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 6

ABITAZIONE E GARAGE

€ 135.700,00 + 17.100,00 = €152.800 ARROTONDATO A **€ 153.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA	DEL COMPENDIO	PER INTERO
€ 153.000,00 - 15.300,00 (10 %) =		
€ 137.700,00		

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero, se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l'imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutata, con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutata con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00. Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 7 - GARAGE - subalterno 530

Il compendio pignorato è posto nella zona semicentrale del Comune di Figline e Incisa Valdarno, via Romania civico 14, facente parte di un lotto urbanistico di qualificazione residenziale definito dal piano comunale

La zona è signorile, la tipologia è quella delle palazzine residenziali, di quattro piani fuori terra, con resedi a giardino ben tenuti, recinzioni con cancelletto pedonale, citofono e parcheggi privati a cui si accede dal resede esclusivo.



Garage sub 530 –freccia blu

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

Il bene oggetto di perizia è raggiungibile mediante il percorso carrabile che è posto direttamente sulla via Romania e identificato dal civico 13. Esso è munito di cancello automatizzato che mediante una rampa carrabile r conduce al livello seminterrato ove sono ubicati i garage (allegato 65 – elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni)

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali al momento del sopralluogo sono risultate identificate dal resede i accesso , vani tecnici a comune tra cui anche il vano ascensore , le rampe di accesso ai garage e le scale

STIMA DEL GARAGE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0 , (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo € /mq 750.00 a un massimo di € /mq 1.100,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 16.00

(vedi allegato 66)

Assumendo €/mq **900,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. } 16 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 14.400,00$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE- LOTTO 8 : € 14.400,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO	PER INTERO
€ 14.400,00 - 1.440,00 (10 %)	= € 12.960,00

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistato come pertinenziale alla prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è

del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 8 – GARAGE - subalterno 532

Il compendio pignorato è posto nella zona semicentrale del Comune di Figline e Incisa Valdarno , via Romania civico 14 , facente parte di un lotto urbanistico di qualificazione residenziale definito dal piano comunale

La zona è signorile , la tipologia è quella delle palazzine residenziali , di quattro piani fuori terra , con resedi a giardino ben tenuti , recinzioni con cancelletto pedonale , citofono e parcheggi privati a cui si accede dal resede pertinenziale .



Garage sub 532 –freccia rosa

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

Il bene oggetto di perizia è raggiungibile mediante il percorso carrabile che è posto direttamente sulla via Romania e identificato dal civico 13 . Esso è munito di cancello automatizzato che mediante una rampa carrabile conduce al livello seminterrato ove sono ubicati i garage (allegato 65 – elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni)

Le parti condominiali al momento del sopralluogo sono risultate identificate dal resede i accesso , vani tecnici a comune tra cui anche il vano ascensore , le rampe di accesso ai garage e le scale

STIMA DEL GARAGE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0 , (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 750.00 a un massimo di €/mq 1.100,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 15.86= 16.00

(vedi allegato 67)

Assumendo €/mq **900,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato

mq. 16x €/mq 900,00 = € 14.400,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE- LOTTO 8 : € 14.400,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO

€ 14.400,00 - 1.440,00 (10 %) = **€ 12.960,00**

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

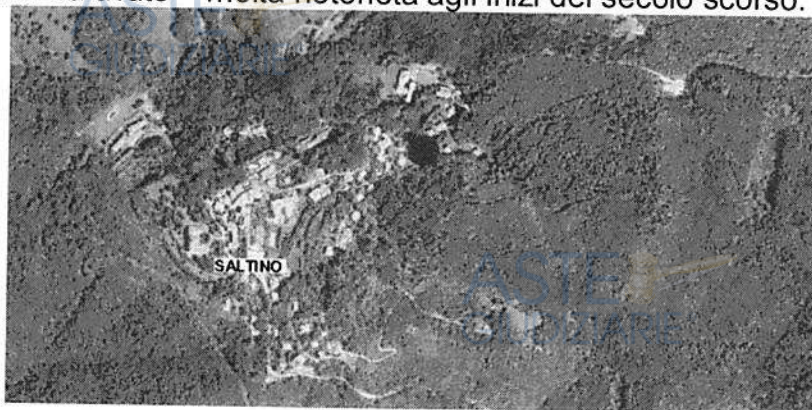
REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero, se acquistato come pertinenziale alla prima casa (immobile non di lusso) l'imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato, con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00.

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 9- 11 - PORZIONE DI FABBRICATO NEL COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO " VALLOMBROSA " E POSTO IN VIA LUDOVICO ARIOSTO - LOCALITÀ SALTINO NEL COMUNE DI REGGELLO COMPOSTO DA TRE UNITÀ ABITATIVE CON RELATIVE AUTORIMESSE

Il compendio pignorato è posto su una area che è una frazione montana nel Comune di Reggello dal quale dista circa 5Km. E' una stazione climatica che ha avuto molta notorietà agli inizi del secolo scorso.



L'edificio, di cui le unità immobiliari sono porzioni, è ubicato nella zona nord – est del centro abitato e consta di quattro piani fuori terra oltre il sottotetto. Il fabbricato è composto in totale di sei unità abitative e altrettante autorimesse. Esso è stato realizzato con sistemi costruttivi tradizionali, cemento armato per la struttura e tramezzi divisorii e di completamento in mattoni forati.



Le finiture sono in generale di tipo ordinario. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è del tipo temo singolo, con caldaia

murale a metano (al momento del sopralluogo inesistente) e radiatori a parete. Gli infissi interni ed esterni sono in legno di fattura mediocre.

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali al momento del sopralluogo sono risultate identificate dai resedi di accesso , i vani tecnici e le scale di collegamento ssa

DESCRIZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Figline e Incisa Valdarno i beni risultano così identificati :

- foglio 27 part 294 Sub 6 piano 1 , Categoria A/3 , Classe 3, Consistenza vani 4 Superficie catastale totale mq 75 totale, escluso aree scoperte 67 mq ,rendita € 237,57 (Allegato 68 - visura catastale e Allegato 69 - planimetria) civile abitazione - LOTTO 9 ;
- foglio 27 part 294 Sub 7 piano 1 , Categoria A/3 , Classe 3, Consistenza vani 4 Superficie catastale totale mq 80 totale, escluso aree scoperte 67 mq ,rendita € 237,57 (Allegato 68 - visura catastale e Allegato 70 - planimetria) civile abitazione - LOTTO 10 ;
- foglio 27 part 294 Sub 9 piano 2 , Categoria A/3 , Classe 3, Consistenza vani 4 Superficie catastale totale mq 63 totale, escluso aree scoperte 53 mq ,rendita € 237,57 (Allegato 68 - visura catastale e Allegato 71 - planimetria) civile abitazione - LOTTO 11 ;

– foglio 27 part 294 Sub 2 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 3,
Consistenza mq 18 , totale mq.21, rendita € 62,20 (Allegato 68 - visura
catastale e Allegato 72 planimetria) – garage – con sub- 6 - LOTTO 9

– foglio 27 part 294 Sub 3 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 3,
Consistenza mq 18 , totale mq.21, rendita € 62,20 (Allegato 68 - visura
catastale e Allegato 73 planimetria) – garage - con sub- 7 LOTTO 10 ;

– foglio 27 part 294 Sub 3 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 3,
Consistenza mq 18 , totale mq.21, rendita € 62,20 (Allegato 68 - visura
catastale e Allegato 74 planimetria) garage - con sub.9- LOTTO 11 ;

Il beni suddetti sono intestati a :

..... con sede in Figline Valdarno C.F.
..... proprietà per 1/1 ,

.LEGGITTIMITA' E REGOLARITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui le unità oggetto di perizia sono
parte integrante , è stata acquisita dalla società eseguita con Atto di
permuta ai Rogiti Notaio Andrea Teti del 04/02/1999 , rep.n.10704

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia n°14 del
09/01/1998 . Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche
edilizie;

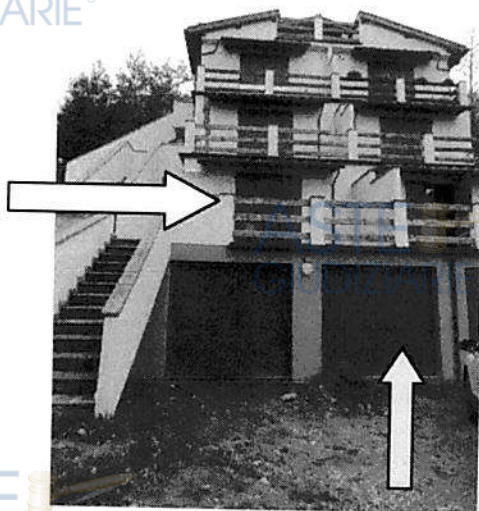
- Variante in CO n°153/2000;
- Variante in CO n° 56/2001;
- Variante n° 09/2002;
- DIA protocollo n° 210742 del 07/05/2002;
- DIA protocollo n° 15821 del 29/06/2004;

DIA protocollo n° 10011 del 26/04/2005;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°56/2011 ;
- Attestazione di Abitabilità depositata per tutti i subalterni del complesso edilizio (allegato 75)

LOTTO 9- CIVILE ABITAZIONE,PIANO 1 (sub 6) + GARAGE (sub 2)

Alla unità immobiliare si accede dalla rampa di scale posta a sinistra per chi dalla via Ariosto guarda la facciata senza identificazione di numero civico . .



Garage sub 2-freccia gialla

Vista del complesso immobiliare, abitazione -freccia bianca

Dalla rampa si accede ad un resede/terrazza ad uso esclusivo piastrellato e da qui un lungo corridoio conduce all'ingresso all'abitazione (allegato 76 – Punti di vista fotografici – allegato 77 - Doc fotografica foto 1/2). L'unità è composta da ingresso/soggiorno e zona cottura , due camere , un servizio igienico un disimpegno (allegato 76 – Punti di vista fotografici – allegato 77 - Doc fotografica foto 3/7) L'unità immobiliare comprende inoltre l'autorimessa esclusiva ubicata al piano seminterrato

è individuata dal subalterno 2

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici di controllo per meglio identificare le superfici e lo stato dei luoghi è risultato identico alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati.

(allegato 78 – rilievo abitazione ; allegato 79 rilievo autorimessa)

La struttura del fabbricato di cui il bene è porzione è in muratura mista ; le facciate sono intonacate e in buono stato di manutenzione . I locali all'interno dell'abitazione presentano in modo diffuso evidenti tracce di umidità che ne determina uno stato di conservazione mediocre.

Le finiture quali le tinteggiature sono datate e i corredi interni , le porte interne , sono in legno tamburato e non in buono stato di manutenzione ; i pavimenti sono in ceramica . La distruzione dei sanitari rende ben fruibile il servizio igienico dotato di tutte le apparecchiature sanitarie di rito , non funzionanti al momento del sopralluogo,. (allegato 76 – Punti di vista fotografici – allegato 77 - Doc fotografica foto 3/7)

Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura dotati di scuretti di legno, entrambi in buono stato di manutenzione . I portoncini esterni sia per l'abitazione che per l'autorimessa sono in legno in stile tradizionale. L'impianto elettrico esistente così come l' impianto di riscaldamento a radiatori , entrambi non funzionanti al momento del sopralluogo .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO/PRANZO/COTTURA

MQ

19.71

DISIMPEGNO

MQ

5.80

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

70

CAMERA 1

MQ

11.20

BAGNO

MQ

2.24

CAMERA 2

MQ

17.81

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA MQ

56.76

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA MQ

65.27

TERRAZZA

MQ.19.20 → COMPUTATA A 1/3= MQ 6.40

DISIMPEGNO/ACCESSO

MQ.11.00 → COMPUTATA A 1/3= MQ 3.66

PER COMPLESSIVI MQ. 10.06

PERTANTO SI HA :

MQ.65.27+MQ.10.06 =MQ. 75.33 ARROTONDATO A MQ 75.00

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE**MQ. 75**

(ALLEGATO 78 ABITAZIONE / 79 AUTORIMESSA – PIANTE CATASTALI VERIFICATE
CON MISURAZIONE EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE
DALLA STESSA)

L'autorimessa pertinenziale è identificata da subalterno 2 con la superficie
netta che è pari a mq 18.00 , lorda mq 20.00

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE**MQ. 20****STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il bene è intestato a :

- ;

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU il bene è
risultato libero da persone e da cose.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dalla comparazione tra la planimetria depositata presso il catasto e la planimetria di rilievo controllata in sede di sopralluogo dallo scrivente non sono emerse difformità.

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona Nord-est del Comune Reggello, località Saltino ;
- lo stato di conservazione della unità è mediocre come già descritto ;
- la propria esperienza personale .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area extraurbana con Codice di Zona R2

microzona n° 0 , (allegato 80) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 900,00 a un massimo di €/mq 1.300,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

75.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq 1.100,00 quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 75} \times \text{€/mq 1.100,00} = \text{€ 82.500,00}$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente, ma per lo stato di manutenzione mediocre , per le numerose tracce di umidità presenti nell'appartamento e che hanno danneggiato anche la struttura di alcuni infissi esterni ed interni , tanto che necessitano per alcuni la riparazione , infissi esterni, , altri la sostituzione , ovvero alcune porte sono imbibite completamente d'acqua ristagnata a lungo quindi si consiglia la sostituzione . . Lo scrivente pone quale valore il minimo di mercato per il bene definito che è €/mq 800,00

$$\text{mq. 75} \times \text{€/mq 800,00} = \text{€ 60.000,00}$$

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE :

€ 60.000,00

AUTORIMESSA

STIMA DELL'AUTORIMESSA

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche

effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione, in buono stato e nella zona di interesse, ovvero area extraurbana con Codice di Zona R2 microzona n° 0, (allegato 80) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 500.00 a un massimo di €/mq 750,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 20.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **600,00** quale valore minimo di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 20} \times \text{€/mq 500,00} = \text{€ 10.000,00}$$

Lo scrivente ha potuto verificare che lo stato di manutenzione dell'autorimessa è buono, prive di tracce di umidità e priva di crepe o alterazioni murarie visibili ad occhio nudo, pertanto avendo reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all'oggetto di stima, senza riscontrare quotazioni differenti, pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE : € 10.000,00

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 9

ABITAZIONE E GARAGE € 60.000,00 + € 10.000,00 = € 70.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

$$€ 70.000,00 - 7.000,00 (10 \%) = € 63.000,00$$

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 10 - CIVILE ABITAZIONE,PIANO 1 (sub 7) + GARAGE (sub 3)

Alla unità immobiliare si accede dalla rampa di scale posta a destra per chi dalla via Ariosto guarda la facciata senza identificazione di numero civico . .



garage sub3-freccia gialla

Vista del complesso immobiliare, abitazione – freccia bianca

Dalla rampa si accede ad un resede/terrazza ad uso esclusivo piastrellato e da qui un lungo corridoio conduce all'ingresso all'abitazione (allegato 81 – Punti di vista fotografici – allegato 82 - Doc fotografica). L'unità è composta da ingresso/soggiorno e zona cottura , due camere , un servizio igienico un disimpegno (allegato 81 – Punti di vista fotografici – allegato 82 - Doc fotografica foto 3/7) L'unità immobiliare comprende inoltre l'autorimessa esclusiva ubicata al piano seminterrato con accesso diretto dalla via Ariosto e individuata dal subalterno 3. Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici di controllo per meglio identificare le superfici e lo stato dei luoghi è risultato identico alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati .

(allegato 83- rilievo abitazione ; allegato 84- rilievo autorimessa)

La struttura del fabbricato di cui il bene è porzione è in muratura mista ; le facciate sono intonacate e in buono stato di manutenzione . I locali all'interno dell'abitazione presentano in modo diffuso evidenti tracce di umidità che ne determina uno stato di conservazione mediocre.

le finiture quali le tinteggiature sono datate e i corredi interni , le porte interne , sono in legno tamburato e non in buono stato di manutenzione ; i pavimenti sono in ceramica . La distruzione dei sanitari rende ben fruibile il servizio igienico dotato di tutte le apparecchiature sanitarie di rito , non funzionanti al momento del sopralluogo,. (allegato 81 – Punti di vista fotografici – allegato 82 - Doc fotografica foto)

Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura dotati di scuretti di legno, entrambi in buono stato di manutenzione . I portoncini esterni sia per l'abitazione che per l'autorimessa sono in legno in stile tradizionale. L'impianto elettrico esistente così come l' impianto di riscaldamento a radiatori , entrambi non funzionanti al momento del sopralluogo .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICIE

SOGGIORNO/PRANZO/COTTURA	MQ	19.71
DISIMPEGNO	MQ	5.80
CAMERA 1	MQ	11.20
BAGNO	MQ	2.24
CAMERA 2	MQ	17.81
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	56.76
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	65.27
TERRAZZA	MQ.19.20 → COMPUTATA A 1/3= MQ 6.40	
DISIMPEGNO/ACCESSO	MQ.11.00 → COMPUTATA A 1/3= MQ 3.66	
PER COMPLESSIVI MQ. 10.06		

PERTANTO SI HA :

$$MQ.65.27 + MQ.10.06 = MQ. 75.33 \text{ ARROTONDATO A MQ 75.00}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE

MQ. 75

(ALLEGATO 83 ABITAZIONE / 84 AUTORIMESSA – PIANTE CATASTALI VERIFICATE CON MISURAZIONE EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE DALLA STESSA)

L'autorimessa pertinenziale è identificata da subalterno 3 con la superficie netta che è pari a mq 18.00 , lorda mq 20.00

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE

MQ. 20

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

- ;

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU il bene è risultato libero da persone e da cose.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dalla comparazione tra la planimetria depositata presso il catasto e la planimetria di rilievo controllata in sede di sopralluogo dallo scrivente non sono emerse difformità.

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona Nord-est del Comune Reggello, località Saltino ;
- lo stato di conservazione della unità è mediocre come già descritto ;
- la propria esperienza personale .

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area extraurbana con Codice di Zona R2 microzona n° 0 , (allegato 80) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 900,00 a un massimo di €/mq 1.300,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

75.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **1.100,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 75x €/mq 1.100,00} = \text{€ 82.500,00}$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili

all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente, ma per lo stato di manutenzione mediocre , per le numerose tracce di umidità presenti nell'appartamento e che hanno danneggiato anche la struttura di alcuni infissi esterni ed interni , tanto che necessitano per alcuni la riparazione , infissi esterni, , altri la sostituzione , ovvero alcune porte sono imbibite completamente d'acqua ristagnata a lungo quindi si consiglia la sostituzione . Lo scrivente pone quale valore il minimo di mercato per il bene definito che è €/mq 800,00

$$\text{mq. 75x €/mq 800,00} = \text{€ 60.000,00}$$

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE :	€ 60.000,00
--	--------------------

AUTORIMESSA

STIMA DELL'AUTORIMESSA

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area extraurbana con Codice di Zona R2 microzona n° 0 , (allegato 80) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 500.00 a un massimo di €/mq 750,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 20.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **500,00** quale valore di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 20x €/mq 500,00} = \text{€ 10.000,00}$$

Lo scrivente ha potuto verificare che lo stato di manutenzione dell'autorimessa è buono , prive di tracce di umidità e priva di crepe o alterazioni murarie visibili ad occhio nudo, pertanto avendo reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, senza riscontrare quotazioni differenti , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE : € 10.000,00

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO – LOTTO 10

ABITAZIONE E GARAGE € 60.000,00 + € 10.000,00 = € 70.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

€ 70.000,00 - 7.000,00 (10 %) = € 63.000,00

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre taxa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto

dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 11 - CIVILE ABITAZIONE,PIANO 2 (sub 9) + GARAGE (sub 4)

Alla unità immobiliare si accede dalla rampa di scale posta a destra per chi dalla via Ariosto guarda la facciata senza identificazione di numero civico . .



Garage sub4-freccia gialla

Vista del complesso immobiliare, abitazione – freccia bianca

Dalla rampa si accede ad un resede/terrazza ad uso esclusivo parziale e da qui all'ingresso all'abitazione (allegato 85 – Punti di vista fotografici – allegato 86 - Doc fotografica) . L'unità è composta da ingresso/soggiorno e zona cottura , due camere , un servizio igienico un disimpegno (allegato 85 – Punti di vista fotografici – allegato 86 - Doc fotografica) L'unità immobiliare comprende inoltre l'autorimessa esclusiva ubicata al piano seminterrato con accesso diretto dalla via Ariosto e individuata dal subalterno 4

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici di controllo per meglio identificare le superfici e lo stato dei luoghi è risultato identico alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati.

(allegato 87 – rilievo abitazione ; allegato 88 - rilievo autorimessa)

La struttura del fabbricato di cui il bene è porzione è in muratura mista ; le facciate sono intonacate e in buono stato di manutenzione . I locali all'interno dell'abitazione presentano in modo diffuso evidenti tracce di umidità che ne determina uno stato di conservazione mediocre. Le finiture quali le tinteggiature sono datate e i corredi interni , le porte interne , sono in legno tamburato e non in buono stato di manutenzione ; i pavimenti sono in ceramica . La distruzione dei sanitari rende ben fruibile il servizio igienico dotato di tutte le apparecchiature sanitarie di rito , non funzionanti al momento del sopralluogo,. (allegato 85 – Punti di vista fotografici – allegato 86 - Doc fotografica) Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura dotati di scuretti di legno, entrambi in buono stato di manutenzione . I portoncini esterni sia per l'abitazione che per l'autorimessa sono in legno in stile tradizionale. L'impianto elettrico esistente così come l' impianto di riscaldamento a radiatori , entrambi non funzionanti al momento del sopralluogo .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO/PRANZO/COTTURA	MQ	20.25
DISIMPEGNO	MQ	2.72
CAMERA	MQ	18.28
BAGNO	MQ	4.50
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	45.75

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

83

TERRAZZA 1 MQ. 9.00 → COMPUTATA A 1/3= MQ 3.00
TERRAZZA 2 MQ.12.00 → COMPUTATA A 1/3= MQ 4.00
TERRAZZA 3/INGRESSO MQ. 3.20 → COMPUTATA A 1/3= MQ 1.06
RESEDE ESCLUSIVO MQ.27.47 → COMPUTATA A 1/3= MQ 9.15
PER COMPLESSIVI MQ. 17.21

PERTANTO SI HA :

MQ.52.61+MQ.17.21 =MQ. 69.82 ARROTONDATO A MQ 70.00

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE**MQ. 70**

(ALLEGATO 87 ABITAZIONE / 88 AUTORIMESSA – PIANTE CATASTALI VERIFICATE CON MISURAZIONE EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE DALLA STESSA)

L'autorimessa pertinenziale è identificata da subalterno 4 con la superficie netta che è pari a mq 18.00 , lorda mq 20.00

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE**MQ. 20****STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il bene è intestato a :

- descritta ;

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU Il bene è risultato libero da persone e da cose.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dalla comparazione tra la planimetria depositata presso il catasto e la planimetria di rilievo controllata in sede di sopralluogo dallo scrivente non sono emerse difformità.

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona Nord-est del Comune Reggello, località Saltino ;
- lo stato di conservazione della unità è mediocre come già descritto ;
- la propria esperienza personale .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area extraurbana con Codice di Zona R2

microzona n° 0 , (allegato 80) in fascia media ha un valore
definito in

un minimo €/mq 900,00 a un massimo di €/mq 1.300,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

MQ. 70

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **1.100,00** quale valore medio di mercato il bene
risulta così stimato :

$$\text{mq. 70} \times \text{€/mq 1.100,00} = \text{€ 77.000,00}$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni
in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili
all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente, ma
per lo stato di manutenzione mediocre , per le numerose tracce di umidità
presenti nell'appartamento e che hanno danneggiato anche la struttura di
alcuni infissi esterni ed interni , tanto che necessitano per alcuni la
riparazione , infissi esterni, , altri la sostituzione , ovvero alcune porte sono
imbevibili completamente d'acqua ristagnata a lungo quindi si consiglia la
sostituzione . . Lo scrivente pone quale valore il minimo di mercato per
il bene definito che è €/mq 800,00

$$\text{mq. 70} \times \text{€/mq 800,00} = \text{€ 48.000,00}$$

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE :

€ 48.000,00

AUTORIMESSA

STIMA DELL'AUTORIMESSA

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare
della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche

effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area extraurbana con Codice di Zona R2 microzona n° 0 , (allegato 80) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 500.00 a un massimo di €/mq 750,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 20.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **500,00** quale valore di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 20x €/mq 500,00} = \text{€ 10.000,00}$$

Lo scrivente ha potuto verificare che lo stato di manutenzione dell'autorimessa è buono , prive di tracce di umidità e priva di crepe o alterazioni murarie visibili ad occhio nudo, pertanto avendo reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all'oggetto di stima, senza riscontrare quotazioni differenti , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE :	€ 10.000,00
---	--------------------

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 11
--

ABITAZIONE E GARAGE	€ 48.000,00 + € 10.000,00 = € 58.000,00
----------------------------	--

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO

€ 58.000,00 – 5.800,00 (10 %) = **€ 52.200,00**

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

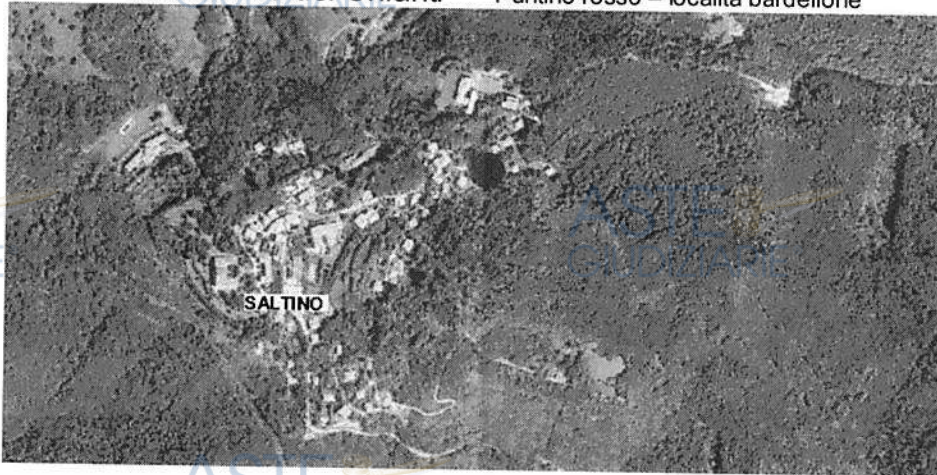
L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero, se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l'imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato, con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00. Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 12 - PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E POSTO IN STRADA VICINALE DI BARDELLONE A QUONA, SAN MARTINO A QUONA NEL COMUNE DI PONTASSIEVE PER LA QUOTA DI 1/1 E APPEZZAMENTO DI TERRENO A AGRICOLO IN COMPROPRIETÀ

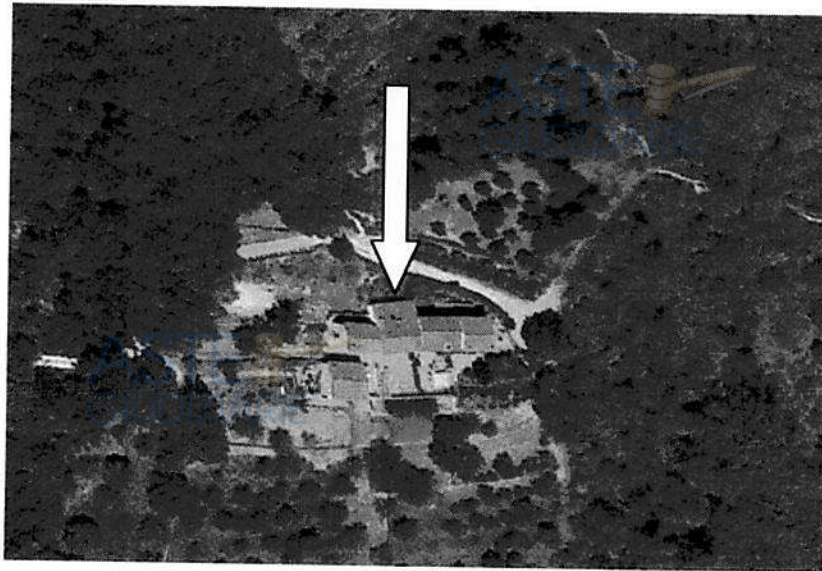
IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il compendio pignorato è un piccolo nucleo residenziale immerso nel verde, sorge sulle pendici del Poggio Bardellone a circa 380 metri di altezza slm, in posizione dominante sopra il centro di Pontassieve. Dal resede antistante si gode un panorama a 360° da Pratomagno al Valdarno e le colline del Chianti

Puntino rosso – località bardellone



compleso immobiliare, ristrutturato nell'anno 2009, era un vecchio presidio agricolo, attualmente composto da quattro unità abitative con tipologia "terra tetto".



L'unità immobiliare oggetto di perizia (indicata nell'immagine sopra riportata , dalla freccia bianca) è posta in posizione semicentrale rispetto

al resede antistante che volge verso sud e funge da terrazza sul territorio circostante. Il complesso si raggiunge dalla via che porta alla Chiesa di San Martino a Quona ,a circa 4 Km dall'abitato della città di Pontassieve , proseguendo su prima per un tratto di strada asfaltata, successivamente per salita sterrata fino al poggio. Giunti sul poggio sulla sinistra un ampio parcheggio condominiale accoglie le autovetture.

Le finiture di tutto il complesso ristrutturato sono in generale di buon livello , le facciate in pietra e il tetto alla toscana con manto di copertura in coppi e tegole alla toscana .

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è del tipo temo singolo , con caldaia murale a metano (al momento del sopralluogo non funzionante) e radiatori a parete.

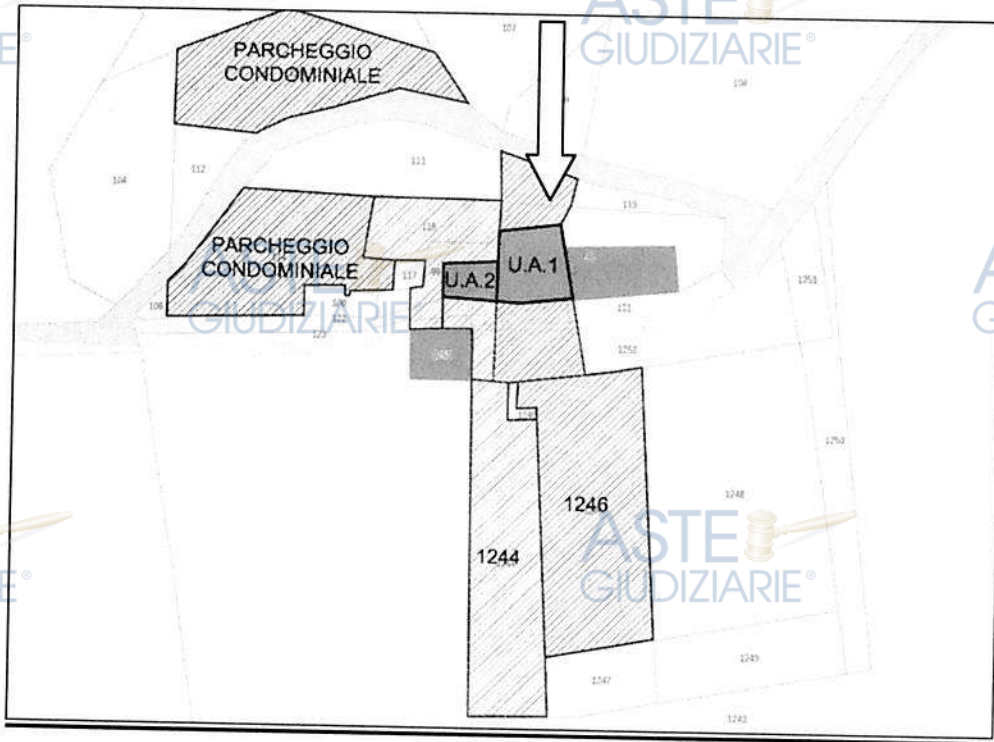
Gli infissi interni ed esterni sono in legno di buona fattura.

Il bene in oggetto sarà di seguito meglio descritto

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali al momento del sopralluogo sono risultate identificate dai resedi di accesso , i vani tecnici e i parcheggi a comune come da immagine di seguito riportata , ssa

La campitura azzurra rappresenta l'unità immobiliare in oggetto che è indicata dalla freccia bianca, le campiture blu il parcheggio a comune nell'immagine che segue



DESCRIZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Pontassieve i beni risultano così identificati :

- foglio 91 part 98, graffato con part.1252 Sub 501 piano T- 1 , Categoria A/3 , Classe 2, Consistenza vani 7 Superficie catastale totale mq 178 totale, escluso aree scoperte 172 mq ,rendita € 354,29 (Allegato 89 - visura catastale e Allegato 90 - planimetria civile abitazione) ;

Il beni suddetti sono intestati a :

-
proprietà per 1/1

Al **Catasto Terreni** del Comune di Pontassieve i beni che risultano così identificati :

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

– foglio 97 part 1245 , Qualità Uliveto , Classe 3 , Superficie ha
00, 10, reddito dominicale € 0,02 , reddito agrario € 0,03 (Allegato 91 -
visura catastale) ;

– foglio 97 part 1247 , Qualità Uliveto , Classe 3 , Superficie ha
1,12 reddito dominicale € 0,20 , reddito agrario € 0,38 (Allegato 91 -
visura catastale) ;

I terreni suddetti sono beni in comproprietà con la
Signora.....(per quota 1/2)

– Foglio 91 part. 106,114, 1249 terreno agricolo in comproprietà con i
signor (per quota 1/6) , signora (per quota 1/6);
signora (per quota 1/3) e i (per quota 1/3)
(Allegato 92 - visura catastale)

Il beni suddetti sono intestati a :

Immobiliare 2000 srl con sede in C.F.

proprietà per 1/1 abitazione; 1/3 i beni a comune sopradescritti

LEGGITTIMITA' E REGOLARITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

il fabbricato ex presidio agricolo è stato ristrutturato con Dia prot.n. 25383
del 28/0//2006 e la pratica n° 188/2008 cui ha fatto seguito il PdC in
Sanatoria n° 82 del 24/06/2009 per opere eseguite in difformità alla DIA
summenzionata

Per opere di sistemazione esterna è stata presentata la Dia prot.n. 10942
del 09/04/2009 , mentre l'abitabilità depositata con prot.n. 31.070 del
11/11/2009. Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene è stato acquisito

dalla società esecutata con atto di compravendita del 06/07/ 2006 ari rogiti
Notaio Alessio Ciofini rep.n. 18549

DESCRIZIONE DEL BENE

Alla unità immobiliare è una abitazione terra tetto che si sviluppa su due piani fuori terra. Ad essa si accede direttamente dal resede antistante a comune identificato dalla particella 1252

L'abitazione è composta al piano terra da ingresso/soggiorno , cucina e servizio igienico , una scala interna collega con il piano primo che è composto da due camere , un servizio igienico un disimpegno e un ampio ripostiglio/guardaroba (allegato 93 punti di vista fotografici – allegato 94 - Doc fotografica foto 3/10) L'unità immobiliare comprende inoltre aree esterne a comune con la quota pari a 1/3 , due posti auto nei parcheggi condominiali che insistono sulle part, 106 e 114 ed una porzione di terreno agricolo (per la quota di $\frac{1}{2}$) identificata dalla particella 1245 e 1247 del foglio 97 (allegato 92)

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici di controllo per meglio identificare le superfici e lo stato dei luoghi è risultato identico alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati . (allegato 95 – rilievo abitazione)

La struttura del fabbricato di cui il bene è porzione è in pietra , le finiture esterne lasciate in pietra restaurate a faccia vista . I locali all'interno dell'abitazione presentano uno stato di conservazione ottimo , le finiture di buona qualità , le porte interne sono in legno in buono stato di manutenzione, gli infissi esterni in legno e dotati di vetrocamera ; i portoncini esterni sono in legno e blindati; il solaio del piano sovrastante e la copertura con orditura in legno e pianelle di cotto a vista e di ottima qualità , i pavimenti anch'essi in cotto . I servizi igienici con

pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona fattura e una distruzione dei sanitari rende ben fruibile il locale dotato di tutte le apparecchiature sanitarie di rito (allegato 93 – Punti di vista fotografici – allegato 94 - Doc fotografica foto 4/10)

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e del tipo termo singolo con caldaia muraria a metano e radiatori a parete, l'impianto elettrico esistente. Lo scrivente non ne ha verificato il funzionamento perché al momento del sopralluogo non vi era corrente.

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

PIANO TERRA

SOGGIORNO	MQ	21.07
PRANZO	MQ	21.90
CUCINA	MQ	8.35
BAGNO	MQ	4.33
DISIMPEGNO	MQ	4.88

PIANO PRIMO

DISIMPEGNO 1	MQ	1.89
RIP 1	MQ	1.30
RIP/GUARDAROBA	MQ	12.30
CAMERA 1	MQ	16.10
CAMERA 2	MQ	22.60
BAGNO	MQ	4.33
DISIMPEGNO 2	MQ	2.63

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	121.60
-------------------------------------	-----------	---------------

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	145.00
-------------------------------------	-----------	---------------

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

RESEDE TERGALE ESCLUSIVO CIRCA MQ.29.20 → COMPUTATA A 1/3= MQ 9.7

PERTANTO SI HA :

$$\text{MQ.145} + \text{MQ.9.00} = \text{MQ. 154}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE**MQ. 154**

(ALLEGATO 95 RILIEVO DELL' ABITAZIONE – DA PIANTE CATASTALI VERIFICATE CON MISURAZIONE EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE CTU E SUPERFICI DESUNTE DALLA STESSA)

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

- ;

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU il bene è risultato libero da persone e da cose.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Dalla comparazione tra la planimetria depositata presso il catasto (allegato 90) e la planimetria di rilievo (allegato 95) controllata in sede di sopralluogo dallo scrivente non sono emerse difformità.

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona extraurbana del Comune Pontassieve, località Bardellone ;
- lo stato di conservazione della unità è ottima come già descritto ;
- la propria esperienza personale .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area extraurbana con Codice di Zona R1 microzona n° 0 , (allegato 96) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 1.400,00 a un massimo di €/mq 2.100,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 154.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **1.700,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 154} \times \text{€/mq 1.7 00,00} = \text{€ 261.800,00}$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili

all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente ,
pertanto il valore di mercato del bene è € 261.800,00 arrotondato a

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE :	€ 262.000,00
--	---------------------

STIMA DEI TERRENI IN COMPROPRIETA'

Lo scrivente accorpa nello stesso lotto la comproprietà pari a 1/3 delle
particelle 1245 e 1247 ULIVETO per una superficie pari a are 1,22,
Dalla verifica dei valori agricoli medi pubblicati dall' Agenzia del Territorio
il valore si attesta in €/ha 20.863,00 (allegato 97)

Pertanto si ha : Are 1,22 = Mq.122

Euro 20.863/ha = Euro 2,09/Mq

Euro 2,09/Mq x Mq.122 = Euro 254,98

Quota 1/3 - Euro 254,98/3 = Euro 84,99

FANNO PARTE DEL COMPENDO PIGNORATO ANCHE DUE POSTI AUTO ALL'APERTO
NEL RESEDE CONDOMINIALE, UNITAMENTE ALLE PORZIONI DI QUOTA
COMPROPRIETÀ DEI TERRENI E' QUANTIFICABILE PER UN IMPORTO FORFETTARIO
PARI A € 10.000,00

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 12
--

ABITAZIONE , DUE POSTI AUTO SCOPERTI E QUOTA TERRNI

€ 2 62.000,00 + € 10.000,00 = € 272.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità
di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base
d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

€ 272.000,00 - 27.200,00 (10 %) = **€ 244.800,00**

DIVISIBILITÀ DEL BENE

IL beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero, se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l'imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato, con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00.

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

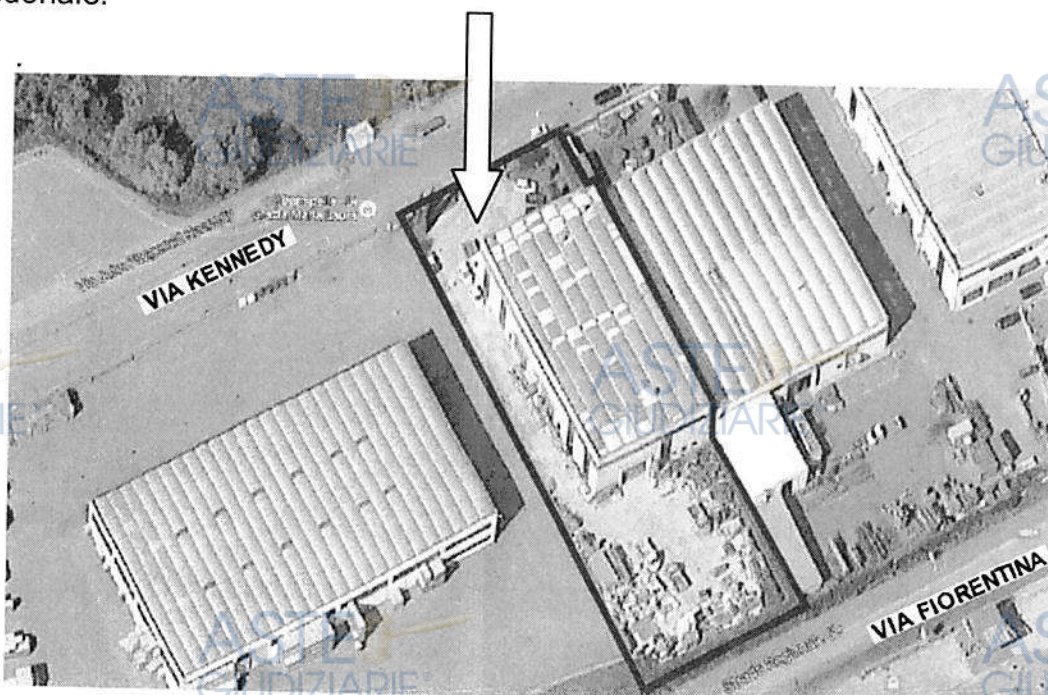
LOTTO 13 - PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON ANNESSO RESEDE POSTO IN VIA KENNEDY, 39 LOCALITÀ LEGACCIONI NEL COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di un complesso immobiliare con destinazione produttiva, ubicato nella zona industriale, zona sud/ovest della città, denominata Legaccioni a metà tra i centri abitati del Comune di Figline e di Incisa. L'area è servita da una buona viabilità stradale, ben collegata con gli accessi e le uscite dell'Autostrada A1 Incisa-Reggello



Il complesso immobiliare è ubicato nel tratto finale di via J.F.Kennedy , 39 ad esso si accede direttamente dalla via mediante accesso carrabile e pedonale.



L'unità immobiliare oggetto di perizia (indicata nell'immagine sopra riportata dalla freccia bianca e dal contorno rosso) si estende tra la via Kennedy e la via Fiorentina del Comune di Figline e Incisa Valdarno . Dalle verifiche effettuare (foto SITA Regione Toscana-estratto di mappa -

allegato 98) essa ricopre un'area di circa mq.2400, di cui mq 1000 occupati dal capannone , ovvero la sagoma del fabbricato .

L'area di pertinenza che si sviluppa lungo i tre lati del fabbricato per una superficie di mq. 1400 circa è recintata e ben delimitata e si presenta in buono stato di conservazione. Il piazzale in gran parte è pavimentato a cemento

PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali riguardano quelle esterne al lotto che sono come da identificazione catastale che sarà di seguito descritta

DESCRIZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Figline e incisa valdarno il bene risulta così identificato :

– foglio 13 part 794 , piano T- 1 , Categoria D/1 ,
(Allegato 99 - visura catastale e Allegato 98 – estratto catastale Allegato

102 – planimetria) per il fabbricato ;

Il beni suddetti sono intestati a :

..... con sede in Figline Valdarno C.F.

.....proprietà per 1/1 ,

Al **Catasto terreni** del Comune di Figline e incisa valdarno il piazzale e gli spazi a comune risultano così identificati :

– foglio 13 part 725 , seminativo , classe 1, superf. are 05, 21,
deduzione B/36, reddito domin. € 4,25, reddito agrario € 2,53 ;

– foglio 13 part 720 , seminativo , classe 1, superf. are 10, 56,
deduzione B/36, reddito domin. € 8,62, reddito agrario € 5,18

– foglio 13 part 735 , seminativo , classe 1, superf. are 16, 61,
deduzione B/36, reddito domin. € 13,55, reddito agrario € 6,43

– foglio 13 part 733 , seminativo arbor , classe 1, superf. are 03,
10, deduzione B/36, reddito domin. € 2,53, reddito agrario € 1,20

– part 730 , seminativo , classe 1, superf. are 04, 49, deduzione
B/36, reddito domin. € 3,66 reddito agrario € 2,20 reddito domin. € 4,25,
reddito agrario € 2,53

– foglio 13 part 741 , seminativo , classe 1, superf. are 01, 61,
deduzione B/36, reddito domin. € 1,31, reddito agrario € 0,79

– foglio 13 part 740 , seminativo , classe 1, superf. are 01, 47,
deduzione B/36, reddito domin. € 1,20, reddito agrario € 0,72

detti sono intestati a :

- con sede in Figline Valdarno C.F.
proprietà per 16/100;

- spa con sede in Milano
CF.....proprietà per 24/100;

- con sede in San Giovanni Valdarno
proprietà per 10/100;

- con sede in Prato CF
.....proprietà per 16/100;

(Allegato 100 - visura catastale)

- foglio 13 part 795 , seminativo , classe 1 superf. are 00, 15,
deduzione B/36, reddito domin. € 0,12, reddito agrario € 0,06

detti sono intestati a :

-..... con sede in Figline Valdarno C.F. utilizza la
convenzione;

- Comune di Figline Valdarno diritto del concedente (visura - allegato 101)

LEGGITTIMITA' E REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO

il fabbricato è stato edificato nell'anno 1997 direttamente dalla Società
esecutata con Concessione Edilizia n° 53 del 20/08/1996 . L'attestazione
di agibilità è stata depositata il 01/07/1997 protocollo 16.995

Il diritto di superficie dell'area su cui insiste il fabbricato è stato acquisito
con atto del dalla società eseguita con atto di compravendita del 23/01/
1996 ari rogiti Notaio Alberto Bernardi rep.n. 86.492 . Successivamente
con atto ai rogiti Notaio Massimo Palazzo , è stato acquisito il diritto di
proprietà

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato si sviluppa per due piani fuori terra . Al piano terra sono ubicati
due ampi spazi di deposito , locali di supporto agli operai , con servizi
igienici e spogliatoi e un ascensore che conduce al livello soprastante . Il
tutto per una superficie complessiva pari a circa mq, 950 con altezza
libera pari a ml 5,95

Il piano superiore è suddiviso quasi a metà , una parte interamente
occupata dagli uffici dei tecnici , sala riunione e di rappresentanza con
annessi i servizi igienici e un archivio, l'altra metà interamente occupata dal

deposito materiali , Il tutto per una superficie complessiva pari a circa mq, 950 con altezza libera pari a ml 3,50

(allegato 103 -Doc fotografica) La superficie complessiva è pari a mq. 1900

Lo scrivente non ha effettuato rilievi metrici ma solo un controllo visivo di comparazione tra lo stato dei luoghi è risultato identico alla planimetria reperita presso il catasto fabbricati .

Il fabbricato è stato realizzato in elementi prefabbricati in c.a.p.

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICIE

PIANO TERRA MQ 950

PIANO PRIMO MQ 950

SUPERFICIE	COMPLESSIVA LORDA	MQ	1900
------------	-------------------	----	------

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO
--

MQ. 1900

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

- _____ come già descritta ;

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU Il bene è risultato occupato dalla società esecutata

VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona extraurbana del Comune Figline e Incisa Valdarno , località Legaccioni ;

- lo stato di conservazione della unità è ottima come già descritto ;

- la propria esperienza personale;

- il contesto urbanistico .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DEL FABBRICATO PRODUTTIVO

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero Zona Industriale Legaccioni con Codice di Zona D1 microzona n° 0 , (allegato 104) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 400,00 a un massimo di €/mq 800,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 1900

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **700,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 1900} \times \text{€/mq 700,00} = \text{€ 1.330.000,00}$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha trovato riscontri

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 13

€ 1.330.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

€ 1.330.000,00 - 133.000,00 (10 %) = € 1.197.000,00

DIVISIBILITÀ DEL BENE

IL beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 14 – Terreno agricolo a Pelago

L' appezzamento di terreno posto nel Comune di Pelago e identificato al:

- fg 23 part. 549 classe 3 ULIVETO superficie are 01,93 , reddito

dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,65

non è di proprietà della Società esecutata come si evince dall' Allegato

105 – visura catastale

ATTO DI PIGNORAMENTO

La formalità (allegato 106) è stata notificata in data 10 Gennaio 2019
formalità trascritta presso la Conservatoria di Firenze Ufficio provinciale
Territoriale ,Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data
27/02/2019 al rep 7851/5594 (allegato 107) derivante da Pignoramento
Immobiliare – Ufficiale Giudiziario di Firenze

L'atto di Pignoramento riguarda la piena proprietà dei beni , come da
intestazione precedentemente descritta.

I dati del Pignoramento risultano corretti ed individuano il compendio in
oggetto ad eccezione dei beni di seguito descritti che risultano di altra
proprietà

1- bene posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, identificato al
Catasto fabbricati al foglio 21 particella 1198 subalterno 523

2- bene posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, identificato al
Catasto fabbricati al foglio 18 particella 24 ;

3- bene posto nel Comune di Pelago è identificato al fg 23 part. 549

4- per il bene posto nel Comune di Comune di Figline e Incisa Valdarno,
identificato al Catasto fabbricati al foglio 21 particella 1198 subalterno 534

risulta una trascrizione di trasferimento precedente al pignoramento al
Signor (allegato 64 e 64.1)

PROVENIENZA E STORIA IPOTECARIA

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà di
con sede in | C.F.

ada miglietta architetto
via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

106

Per essere alla stessa così pervenuti , da Certificato Notarile in atti –
Notaio Sergio Rovera (Allegato 108 –pagg.5-11) :

Beni posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno :

- Le particelle 561 ,1516 (derivanti dalla particella 562), 1520 (derivante dalla particella 1115), 1926 (derivante dalla particella 1674,derivante a sua volta dalla part,1517 a sua volta derivante dalla part,1114),1931 (derivante dalla particella 743), 1933 (derivante dalla particella 784), 1925 (derivante dalla particella 1674 a sua volta derivante dalla part,1517 a sua volta derivante dalla part,1114), 1926 (derivante dalla particella 1674 a sua volta derivante dalla part,1517 a sua volta derivante dalla part,1114 e comprendente le particelle 1929 (derivante dalla particella 743) e 1932 (derivante dalla particella 784) risultavano di proprietà della società ,, con sede in Figline Valdarno in forza di decreto di trasferimento immobili in data 10 marzo 1999 n.123 di repertorio del Tribunale di Firenze , trascritto a Firenze il data 11 gennaio 2000 ai n.ri 886/513 , avente come parte venditrice la società S,,,,, S.A.S. ,, con sede in Firenze C.F. ,. La società S,,,,,sopradescritta divenne proprietaria delle suddette particelle in forza di atto in data 10 novembre 1986 rep.nn. 129746/7199 ai rogiti Notaio Vasco Bartoli di Firenze , trascritto a Firenze con nota in data 18 novembre 1986 rep.nn. 30328/19114.
- La particella 1908 (derivante dalla particella 55) ora è stata soppressa e unita alla particella 1925, risultavano di proprietà della società con sede in Figline Valdarno in forza di acquisto

ai rogiti Notaio Rita Abate di Reggello in data 28 giugno 1912 rep.nn. 6891/5604 , trascritto a Firenze in data 10 luglio 2012 rep.nn.21008/15325 dai Signori nata a Firenze il 20 nato a I divennero proprietari della suddetta particella per successione legittima in morte di padre deceduto il 1 dicembre 1979 e successione legittima dalla signora madre con usufrutto , deceduta il 9 novembre 1996.

- Le particelle 24,240,300(area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'ente immobiliare identificato con la part.300 sub 502 ;le particelle 507 e 508 (derivante dalla particella 15) ; le particelle 584,585,586,587,589,590,591 e 592 (derivanti dalla part. 512 a sua volta derivante dalla part. 23) ; la particella 518 (derivante dalla part. 25) ; le particelle 640,641 (queste due derivanti dalla part. 580 a sua volta derivante dalla part. 520 ancora derivante dalla part.237 e infine derivante dalla part. 22); le particelle 581,582 e 583 (queste ultime tre derivanti dalla part. 520 a sua volta derivante dalla part. 22); la particella 540 (derivante dalla part. 524 a sua volta derivante dalla part.23) e le particelle 595,596,597 e 598 (derivanti dalla part. 524 a sua volta derivante dalla part.23) risultavano di proprietà della società con sede in Figline Valdarno in forza di atto di acquisto ai rogiti Notaio Andrea teti del 14 giugno 2002 rep 12514 e trascritto a Firenze con nota in data 27 giugno 2002 rep.nn. 22655/14966 dai Signori nato a Castelfiorentino il 20 maggio e nata a Figline Valdarno il 17 febbraio 1..... I Signori summenzionati divennero proprietari delle suddette

particelle in forza di costituzione di rendita vitalizia avente come parte contro il signor nato a Scandicci il 10 effettuata in data 25 ... ai rogiti Notaio Francesco Fontana rep. nn. 36513/19679

- La particella 794 (derivante dalla particella 793 di are 10.16 a sua volta derivante dalle part,le 721,722,723 e 734) risultava per diritto di superficie della Società eseguita in forza di atto di acquisto dal Comune di Figline Valdarno ai rogiti Notaio Alberto Berardi di Arezzo rep 86492 , trascritto ad Arezzo con nota in data 23 febbraio 1996 repp. 2651/1955.
- La particella 1198 (derivante dalla particella 1112 a sua volta derivante dalla part.35 – comprendente la particella 1130 derivante dalla part.1131 a sua volta derivante dalla part. 677) risultavano di proprietà della società con sede in Figline Valdarno in forza di atto di acquisto ai rogiti Notaio Rita Abate di Reggello in data 18 novembre 2010 rep.nn. 5039/4136 e trascritto ad Arezzo con nota in data 24 novembre 2010 dalla Società con sede in Figline Valdarno C.F. La Società divenne proprietaria della suddetta particella in forza di fusione di società per incorporazione da parte della società SRL con sede in Figline Valdarno C.F..... effettuata con atto ai rogiti Notaio Marco Chiostrini rep. 56677/10770 in data 23 dicembre 2009 , trascritto ad Arezzo in data 30 dicembre 2009 ai rep.nn. 22854/14870.

La.....summenzionata divenne proprietaria :

- dell'originaria particella 672 in forza di acquisto dai signori nato a Figline il 13 nata a il 4 febbraio

signore sopra generalizzate ne divennero proprietarie (pro quota) in forza di Successione in morte di deceduto il 16 agosto 1980 , denuncia di successione registrata a Firenze il 16 febbraio 1985 al n.25 Vol. 2538/81 – accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta ad Arezzo con nota in data 16 ottobre 1980 ai nn. 11632/8583 a seguito di atto in data 13 ottobre 1980 del Cancelliere della Pretura di Pontassieve

- Le particelle 191 (ora particelle 571 e 572) , 192,193 (ora particelle 573,574 e 575), 194 (ora particelle 576 e 577), 195,196 (ora particelle 578 e 579) risultavano proprietà della soc..... in forza di acquisto fattone dal signor nato a Castelfiorentino il , atto ai rogiti Notaio Andrea Teti del 14 giugno 2002 REP. 12514 . Il signor sopra generalizzato ne divenne proprietario in forza di Atto di acquisto ai rogiti Notaio Francesco Monasta in data 27 marzo 2000 rep.n.13723 dai signori nato a il 13 , nata in in I signorisopra generalizzati divennero proprietari delle suddette particelle in forza di acquisto fattone dal signor nato a effettuato con atto ai rogiti Notaio Luigi Vannozzi in data 21 maggio 1984 rep.n. 225837/4946.
- Le particelle 1927 (derivante dalla part. 1674 a sua volta derivante dalla part.1517 a sua volta derivante dalla part.1114 e ancora derivante dalla part.55) e 1930 (derivante dalla part. 743 a sua volta derivante dalla part.54) risultavano di proprietà per l'indivisa quota di 7/8 della società eseguita in forza di - decreto di trasferimento immobili in data 10 marzo 1999 n.123 di repertorio del Tribunale di

Firenze , trascritto a Firenze il data 11 gennaio 2000 ai n.ri 886/513 ,
avente come parte venditrice la società DI con sede in
Firenze C.F. La società sopradescritta divenne
proprietaria delle suddette particelle in forza di atto in data 10
novembre 1986 rep.nn. 129746/7199 ai rogiti Notaio Vasco Bartoli di
Firenze , trascritto a Firenze con nota in data 18 novembre 1986
rep.nn. 30328/19114 - vendita dell'indivisa quota di 1/8 al Signor
..... nato a Montevarchi il, effettuata ai rogiti Notaio Rita
Abbate in data 30 luglio 2013 rep.n. 8057/6518 , trascritto a Firenze
in data 5 agosto 2013 ai nn. 22270/16901

Beni posti nel Comune di Reggello

- La particella 296 (derivante dalla particella 83) risultava di proprietà della società eseguita in forza di permuta con la SOCIETA' con sede in Firenze C.F.effettuata con atto in data 4 febbraio 1999 n. 10704/2432 rep ai rogiti Notaio Andrea Teti e trascritto a Firenze il 6 febbraio 1999 ai nn. 3866/2441 . La società sopra generalizzata divenne proprietaria della particella in questione in forza di atto ai rogiti Notaio Maria Mengacci in data 27 settembre 1994 rep.n. 74809/15800

Beni posti nel Comune di Pontassieve

- Le particelle 98 sub 501 graffata alla particella 1252 sub 501(corrispondente alla medesima part. del catasto terreni che derivava dalla part. 65 del catasto terreni) risultava di proprietà della Soc. srl con sede in Figline Valdarno in forza di acquisto fattone

dai signori nato a Firenze il e nato a Firenze il 14 , effettuato con atto in data 6 luglio 2006 rep.n.18549/6092 ai rogiti Notaio Alessio Ciofini e trascritto a Firenze il 25 luglio 2006 rep.n.39926/22657.

- Le particelle 1245 e 1247 (derivante dalla particella 6) risultavano di proprietà per l'indivisa quota di $\frac{1}{2}$ della società eseguita in forza di - acquisto (della piena proprietà) dai signori nato a Firenze il e nato a Firenze il , effettuato con atto in data 23 marzo 2009 ai rogiti Notaio Alessio Ciofini rep.n 21561/7313 e trascritto a Firenze il 9 aprile 2009 ai nn. 17869/11642 e - vendita dell'indivisa quota di $\frac{1}{2}$ alla signora di atto ai rogiti Notaio Pia Moccia in data 4 agosto 2017 rep.nn. 6872/5353 e trascritto a Firenze in data 8 agosto 2017 ai nn. 34629/24134.
- Le particelle 106 (derivante dalla particella 64) , 114 (derivante dalla particella 66) (derivante dalla particella 6) e 1249 risultavano di proprietà per l'indivisa quota di $\frac{1}{3}$ della società eseguita in forza di - acquisto (della piena proprietà) dai signori nato a Firenze il e a Firenze il 14 , effettuato con atto in data 23 marzo 2009 ai rogiti Notaio Alessio Ciofini rep.n 21561/7313 e trascritto a Firenze il 9 aprile 2009 ai nn. 17869/11642 - vendita dell'indivisa quota di $\frac{1}{3}$ ai signori e nata effettuata con atto in data 28 settembre 2011 nn.68706/14130 rep Notaio Palazzo e trascritto a Firenze con nota in data 7 ottobre 2011 ai nn. 34125/22692 - vendita dell'indivisa quota di $\frac{1}{3}$ alla signora nata in in

forza di atto ai rogiti Notaio Pia Moccia in data 4 agosto 2017 rep.nn. 6872/5353 e trascritto a Firenze in data 8 agosto 2017 ai nn. 34629/24134. I Signori e ne divennero proprietari in forza di successione legittima dal signor , deceduto il 12 marzo 2001, registrata a Firenze in data 22 gennaio 2004 al n. 31/10 e trascritta a Firenze con nota del 14 settembre 2004 ai nn. 35194/23247- accettazione tacita dell'eredità trascritta a Firenze con nota il 25 luglio 2006 ai nn. 39927/22658

LE FORMALITÀ SULLA SOCIETÀ ESECUTATE E I RELATIVI BENI SONO STATE CONTROLLATE PER VERIFICA (ALLEGATO 109) SI DESCRIVE ELENCO SINTETICO DAL'ANNO 2010 ALL'ANNO 2020 IL GIORNO 10 SETTEMBRE :

1. ANNOTAZIONE CONTRO – del 15/02/2010 reg part. 1115 reg gen.. 5535 ai rogiti NOTAIO MARCO CHIOSTRINI REP.N. 5662/10575 DEL 21/12/2009 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI per immobili siti in Incisa Valdarno ;

2. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 08/03/2010 reg part. 1601 reg gen 8358 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 3582/2996 DEL 01/10/2009 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI per immobili siti in Reggello - formalità di riferimento Iscrizione n. 9779 del 2005;

3. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 22/03/2010 reg part. 1898 reg gen 10321 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 3690/3079 DEL 29/10/2009 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – EROGAZIONE A SALDO - formalità di riferimento Iscrizione n. 3368 del 2007;

4. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 22/03/2010 reg part. 1899 reg gen 10322 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 3690/3079 DEL 29/10/2009 –

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI – immobili siti in Pontassieve - formalità di riferimento Iscrizione n. 3368 del 2007;

5. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 22/03/2010 reg part. 1900 reg gen 10323 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 3690/3079 DEL 29/10/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA - immobili siti in Pontassieve - formalità di riferimento Iscrizione n. 3368 del 2007;

6. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 08/07/2010 reg part. 5303 reg gen 24494 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 4622/3810 DEL 24/06/2010 –

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO - immobili siti in Pelago - soggetto debitore con i seguenti documenti correlati:

- Annotazione n. 5569 del 27/09/2010 (erogazione parziale);
- Annotazione n. 385 del 29/01/2013 (erogazione parziale);
- Annotazione n. n. 386 del 29/01/2013 (frazionamento in quota);
- Annotazione n. 1811 del 21/06/2013 (erogazione a saldo);
- Annotazione n. 1812 del 21/06/2013 (riduzione di somma);
- Annotazione n. 1813 del 21/06/2013 (frazionamento in quota);

7. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 20/12/2010 reg part. 27912 reg gen 44352 Segretario generale Comunale DR. STEFANO MORI rep.n.. 12425/2010 DEL 02/12/2010 – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - immobili siti in Pontassieve;

8. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 17/08/2011 reg part. 4008 reg gen 29661 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 5681/4657 DEL 08/06/2011 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – EROGAZIONE PARZIALE - formalità di riferimento Iscrizione n. 4951 del 2006;

9. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 23/09/2011 reg part. 4591 reg gen 32408 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 5391/4416 DEL 03/03/2011 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI - immobili siti in Pontassieve - formalità di riferimento Iscrizione n. 3368 del 2007;

10. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 07/10/2011 reg part. 22692 reg gen 34125 ai rogiti NOTAIO MASSIMO PALAZZO rep.n..68706/14130 DEL 28/09/2011 – ATTO DI COMPRAVENDITA - immobili siti in Pontassieve – soggetto venditore ;

11. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 07/10/2011 reg part. 22693 reg gen 34126 ai rogiti NOTAIO MASSIMO PALAZZO rep.n..68706/14130 DEL 28/09/2011 –COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - immobili siti in Pontassieve;

12. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 04/11/2011 reg part. 24873 reg gen 37199 TRIBUNALE DI FIRENZE – SEZ. DISTACCATA DI PONTASSIEVE rep.n..224/2010 DEL 30/06/2011 – ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA - immobili siti in Incisa Valdarno ;

13. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 04/11/2011 reg part. 24874 reg gen 37200 TRIBUNALE DI FIRENZE – SEZ. DISTACCATA DI PONTASSIEVE rep.n..224/2010 DEL 30/06/2011 – ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI - immobili siti in Incisa Valdarno ;

14. ISCRIZIONE A FAVORE – DEL 02/04/2012 reg part. 1403 reg gen 10413 TRIBUNALE DI FIRENZE rep.n.2033/2012 DEL 16/03/2012 –IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA -SOGGETTO CREDITORE, immobili siti in Reggello - formalità di riferimento Annotazione n. 6624 del 19/12/2017 Cancellazione totale;

15. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 04/07/2012 reg part. 2470 reg gen

20244 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 6890/5603 DEL 28/06/2012 –
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – EROGAZIONE PARZIALE - formalità di
riferimento Iscrizione n. 4951 del 2006;

16. TRASCRIZIONE A FAVORE - DEL 10/07/2012 reg part.15325 reg gen
21008 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 6891/5604 DEL 28/06/2012 –
COMPRAVENDITA – immobili siti in Incisa Valdarno ;

17. TRASCRIZIONE A FAVORE - DEL 30/11/2012 reg part.24982 reg gen
34982 ai rogiti NOTAIO ROBERTO ROMOLI rep.n. 32212/16842 DEL
15/11/2012 – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - immobili siti
in Incisa Valdarno - soggetto cedente ;

18. ANNOTAZIONE A FAVORE – DEL 19/12/2012 reg part. 5084 reg
gen 37059 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 7156/55825 DEL
08/10/2012 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – CANCELLAZIONE - formalità
di riferimento Iscrizione n. 21498 del 2006;

19. ISCRIZIONE CONTRO - DEL 28/12/2012 reg part.5748 reg gen
37950 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 7370/5992 DEL 20/12/2012 –
IPOTECA VOLONTARIA- MUTUO FONDIARIO – SOGGETTO DEBITORE immobili siti
in Incisa Valdarno - formalità di riferimento Annotazione n. 1572
del 15/04/2020 - restrizione di beni ;

20. TRASCRIZIONE A FAVORE - DEL 01/03/2013 reg part.4740 reg gen
6340 Ufficiale Giudiziario rep.n.. 2143/2013 DEL 19/02/2013 – ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - immobili siti in
Reggello - 1. formalità di riferimento Trascrizione n. 35074 del 01/12/2015
- nota annotata ; 2. Annotazione n. 1043 del 26/02/2018 (Cancellazione)

21. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 12/04/2013 reg part. 7564 reg gen 10322 ai rogiti NOTAIO GUSTAVO CAMMUSO rep.n..15545/12460 DEL 15/03/2013 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Pelago - soggetto venditore;

22. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 13/06/2013 reg part. 11632 reg gen 16058 ai rogiti NOTAIO LILIANA SCHIAPPOLI rep.n..14764/2296 DEL 10/06/2013 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Pelago - soggetto venditore;

23. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 24/07/2013 reg part. 2130 reg gen 20361 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 7940/6422 DEL 28/06/13 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – QUIETANZA E CONFERMA – formalità di riferimento Iscrizione n. 4951 del 2006;

24. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 24/07/2013 reg part. 2131 reg gen 20362 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 7940/6422 DEL 28/06/13 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RIDUZIONE DI SOMMA - formalità di riferimento Iscrizione n. 4951 del 2006;

25. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 05/08/2013 reg part. 16091 reg gen 22270 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n..8057/6518 DEL 30/07/2013 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

26. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 13/09/2013 reg part. 2674 reg gen 24671 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 8056/6517 DEL 30/07/13 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - immobili siti in Incisa Valdarno - formalità di riferimento Iscrizione n. 4951 del 2006;

27. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 10/01/2014 reg part. 631 reg gen 788 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n..8461/6840 DEL 30/12/2013 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

28. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 02/07/2014 reg part.14955 reg gen 19814 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n..8921/7209 DEL 23/06/2014 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Reggello - soggetto venditore;

29. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 22/07/2014 reg part. 2008 reg gen 22017 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 8920/7208 DEL 23/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RIDUZIONE DI SOMMA - formalità di riferimento Iscrizione n. 9779 del 2005;

30. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 22/07/2014 reg part. 2009 reg gen 22018 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 8920/7208 DEL 23/06/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI - immobili siti in Reggello - formalità di riferimento Iscrizione n. 9779 del 2005;

31. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 03/12/2014 reg part. 26764 reg gen 36151 ai rogiti NOTAIO VINCENZO PERSIANI rep.n..25175/8911 DEL 01/12/2014 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

32. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 20/01/2015 reg part. 1294 reg gen 1823 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 9484/7664 DEL 16/01/2015 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

33. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 20/01/2015 reg part. 2101 reg gen 2914 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 9504/7683 DEL 26/01/2015 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

34. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 20/02/2015 reg part. 3914 reg gen 5421 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep.n.. 9574/7738 DEL 12/02/2015 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

35. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 16/03/2015 reg part. 5899 reg gen 8094 ai rogiti NOTAIO VINCENZO PERSIANI rep.n. 25354/9040 DEL 12/03/2015 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

36. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 20/03/2015 reg part. 1004 reg gen 8914 ai rogiti NOTAIO RITA ABBATE rep. n. 9661/7807 DEL 10/03/2015 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - PROROGA DELLA RATA DEL MUTUO - formalità di riferimento Iscrizione n. 4951 del 2006;

37. TRASCRIZIONE A FAVORE - DEL 01/12/2015 reg part.35074 reg gen 4685 Ufficiale Giudiziario rep.n.. 14574/2015 DEL 30/10/2015 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - immobili siti in Reggello - 1. formalità di riferimento Trascrizione n. 4740 del 2013 ; 2. Annotazione n. 1044 del 26/02/2018 (Cancellazione)

38. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 11/12/2015 reg part.36038 reg gen 48358 ai rogiti NOTAIO CATERINA VALIA rep.n.1686/1126 DEL 02/12/2015 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

39. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 15/01/2016 reg part.996 reg gen 1406 ai rogiti NOTAIO VINCENZO PERSIANI rep. n.25924/9448 DEL 11/01/2016 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

40. RETTIFICA A TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 05/10/2016 reg part. 24587 reg gen36574 ai rogiti NOTAIO VINCENZO PERSIANI rep. n.26388/9787 DEL 04/10/2016 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - formalità di riferimento : Arezzo - Trascrizione n. 11620 del 2005

41. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 03/11/2016 reg part.27673 reg gen 40878 ai rogiti NOTAIO FRANCESCO DONNINI rep.n.34504/13126 DEL 18/10/2016 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Incisa Valdarno - soggetto venditore;

42. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 23/02/2017 reg part.5198 reg gen 7433 ai rogiti NOTAIO GIULIO ZANNINO rep. n. 76253/13024 DEL 17/02/2017 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Reggello - soggetto venditore;

43. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 10/03/2017 reg part.6689 reg gen
9682 ai rogiti NOTAIO ROBERTA NOTARO rep. n. 4614/3640 DEL 08/03/2017 –
COMPRAVENDITA - immobili siti in Reggello - soggetto venditore;

44. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 24/03/2017 reg part.1710 reg gen
11750 ai rogiti NOTAIO ROBERTA NOTARO rep. n. 4613/3639 DEL 08/03/2017 –
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RIDUZIONE DI SOMMA - formalità di riferimento :
Iscrizione n. 9779 del 2005;

45. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 24/03/2017 reg part.1711 reg gen
11751 ai rogiti NOTAIO ROBERTA NOTARO rep. n. 4613/3639 DEL 08/03/2017 –
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI - immobili siti in Reggello :
Iscrizione n. 9779 del 2005;

46. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 27/04/2017 reg part.2328 reg gen
16530 ai rogiti NOTAIO GIULIO ZANNINO rep. n. 76255/13026 DEL 17/02/2017
– ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI SOMMA - formalità di
riferimento: Iscrizione n. 9779 del 2005;

47. ANNOTAZIONE A CONTRO – DEL 27/04/2017 reg part.2329 reg gen
16531 ai rogiti NOTAIO GIULIO ZANNINO rep. n. 76255/13026 DEL 17/02/2017
– ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - immobili siti in Reggello
- formalità di riferimento: Iscrizione n. 9779 del 2005;

48. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 07/06/2017 reg part.15949 reg gen
23019 ai rogiti NOTAIO MARCO CASINI rep. n. 4938/3814 DEL 10./05/2017 –
COMPRAVENDITA - immobili siti in Figline Valdarno - soggetto venditore;

49. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 08/08/2017 reg part.24134 reg gen
34629 ai rogiti NOTAIO MARIA PIA MOCCIA rep. n. 6872/5353 DEL 04./08/2017 –
COMPRAVENDITA - immobili siti in Pontassieve - soggetto venditore;

50. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 10/08/2017 reg part.4580 reg gen 34989 ai rogiti NOTAIO MARIA PIA MOCCIA rep. n. 6874/5355 DEL 04./08/2017 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - immobili siti in Pontassieve - formalità di riferimento: Iscrizione n. 3368 del 2007;

51. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 22/02/2018 reg part.5384 reg gen 7507 ai rogiti NOTAIO RICCARDO CAMBI rep. n. 23884/10425 DEL 08./02/2018 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Reggello - soggetto venditore;

52. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 27/02/2018 reg part.1085 reg gen 8093 ai rogiti NOTAIO RICCARDO CAMBI rep. n. 23885/10426 DEL 08./02/2018 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - immobili siti in Reggello - formalità di riferimento: Iscrizione n. 9779 del 2005;

53. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 29/03/2018 reg part.9037 reg gen 12652 ai rogiti NOTAIO VINCENZO PERSIANI rep. n. 27348/10496 DEL 27./03/2018 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Reggello - soggetto venditore;

54. ANNOTAZIONE CONTRO – DEL 15/05/2018 reg part.2261 reg gen 19037 ai rogiti NOTAIO VINCENZO PERSIANI rep. n. rep. n. 27347/10495 DEL 27./03/2018 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE TOTALE - formalità di riferimento: Iscrizione n. 9779 del 2005;

55. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 16/07/2018 reg part.21573 reg gen 30189 ai rogiti NOTAIO VINCENZO PERSIANI rep. n. 27546/10643 DEL 17./07/2018 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Figline Valdarno - soggetto venditore;

56. ISCRIZIONE CONTRO – DEL 20/07/2018 reg part.5383 reg gen 31016 TRIBUNALE DI FIRENZE rep. n. 918/2018 DEL 19/07/2018 – IPOTECA

GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO - immobili siti in Pelago, Figline Valdarno ,
Reggello, Pontassieve - soggetto debitore;

57. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 10/08/2018 reg part.25503 reg gen
35767 TRIBUNALE DI FIRENZE rep. n. 288/1 DEL 08/08/2018 – DOMANDA
GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - immobili siti in Figline
Valdarno ;

58. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 10/08/2018 reg part.25504 reg gen
35768 TRIBUNALE DI FIRENZE rep. n. 288/3 DEL 01/08/2018 – DOMANDA
GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - immobili siti in Figline
Valdarno ;

59. ISCRIZIONE CONTRO – DEL 05/09/2018 reg part.6356 reg gen
36577 TRIBUNALE DI FIRENZE rep. n. 9224/2018 DEL 08/08/2018 –
IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO - immobili siti in Pelago, Figline
Valdarno , Reggello, Pontassieve;

60. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 27/02/2019 reg part.5594 reg gen
7851 UFFICIALE GIUDIZIARIO FIRENZE rep. n. 441/2019 DEL 10/01/2019 –
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -
immobili siti in Pelago, Figline Valdarno , Reggello, Pontassieve;

Lo scrivente CTU annota che successivamente al pignoramento
immobiliare ha riscontrato le seguenti formalità ':

61. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 11/03/2019 reg part.7383 reg gen
10356 ai rogiti NOTAIO STEFANO BIGOZZI rep. n. 47752/17125 DEL 02/03/2020
– ATTO CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONOROSO - immobili siti in
Pelago ;

62. TRASCRIZIONE CONTRO – DEL 10/04/2020 reg part.9344 reg gen
13135 ai rogiti NOTAIO MARCO CHIOSTRINI rep. n. 62606/15104 DEL
09/04/2020 – COMPRAVENDITA - immobili siti in Figline Valdarno - soggetto
venditore;

✓ allegati dal n°1 al n° 109

Firenze, 11 Settembre 2020

il CTU

a.miglietta architetto

ada miglietta architetto

via toscanini,3 firenze 50127-cell.3388488035-c.f. mgl dlr 61d46 g317v-p.i. 05928890481-mail ada.miglietta@alice.it

124