

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- ASTE GIUDIZIARIE.it
- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero interno 11 dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla prima porta sulla destra per chi arriva al citato piano terzo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da un alloggio monostanza corredato da locale doccia - w.c., oltre loggia sul lato ovest;
  - **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla seconda porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
  - **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il locale doccia - w.c. è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20;

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati

obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 20** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "M6") redatto il 01/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 227,40 KWh/m<sup>2</sup> anno.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 l 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 539**) e l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 533**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliare non compresa nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

- \* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "M7", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 20**;
- sotto lettera "M8", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" costituenti il presente **lotto n° 20** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

## 28.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° 613 sub. 615, via XXVI Luglio nc. 75, piano 3°, interno 14, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 1,5 e RC Euro 139,44, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° 613 sub. 539, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**,
- ❖ n° 613 sub. 533, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 628, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comune ai sub. 576, 577, 588, 589, 590, 600, 601, 602, 612, 613, 614, 615 e 629;
- n° 613 sub. 629, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549;
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre n.c. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sotto lettera "M9" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 20**.

### **28.3 - Confini**

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### **28.4 - Provenienza dei beni**

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED]." in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

### **28.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 20** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

#### **- Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle** -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Società Cooperativa Edificatrice** con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 20**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 20** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 615**) cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 539**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 533**)} sono comprese, tra maggiore consistenza, nella **QUOTA n° 1** garantita da ipoteca di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 20** (mappali n° **613 sub. 615** - n° **613 sub. 539** e n° **613 sub. 533**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento Immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.

Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 20** (mappali n° **613 sub. 615** - n° **613 sub. 539** e n° **613 sub. 533**).

**28.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "M8", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente lotto n° 20, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

#### 28.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 615)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	38,00	1,00	38,00
Loggia al piano terzo "sottotetto"	9,00	0,30	2,70
	<b>Totale sup. commerciale mq. 40,70</b>		

#### Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 539)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 533)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

#### 28.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPAL N° 613 SUB. 615)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPAL N° 613 SUB. 539)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPAL N° 613 SUB. 533)

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	40,70	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	18,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...-1,-2..)	2	4	5	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	50,45	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-54.562,09	-86.743,39	-54.562,09
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-1.258,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	68.713,92	69.911,31	71.004,78

Prezzo corretto medio	69.877,00
-----------------------	-----------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,33%	errore < 6% accettabile
--	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	70.000,00
----------------------------	-----------

### 28.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 20**, in complessivi **€ 70.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 615)	40,70	1.390,00	57.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina (mapp. n. 613 sub. 539)	0,75	1.390,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 533)	9,00	1.390,00	12.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			70.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 28.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizione di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 20**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 70.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 20** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 60.000,00 in conto tondo (€ 70.000,00 - 15%)**.

----- § -----

### PARTE VENTINOVESIMA

#### Rapporto di valutazione del lotto n° 21

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 596**) posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 3
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 570**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 515**) al piano interrato

### 29.1 - Descrizione dei beni

**Dritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero **interno 3** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano primo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura con ripostiglio, due camere da letto, bagno, locale doccia - w.c., locale lavanderia, disimpegno, oltre piccola loggia sul lato ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale collocato in adiacenza alla parete sud dell'edificio (lato percorsi pedonali pubblici), avente accesso dal corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato sud (lato percorsi pedonali pubblici), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali costituenti la zona giorno sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- i locali costituenti la zona notte sono pavimentati con parquet essenza rovere;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 10 x 10;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- il locale doccia - w.c. è pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20;

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

\* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 21** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

\* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**M10**") redatto il 04/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 127.6 KWh/m<sup>2</sup>anno.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 515**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 570**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

\* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "M11", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 21**;
- sotto lettera "M12", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 21** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

#### **29.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° 613 sub. 596, via XXVI Luglio nc. 57, piano 1° , interno 3, categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 5,5 e RC Euro 596,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° 613 sub. 570, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° 613 sub. 515, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- n° 613 sub. 634, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- n° 613 sub. 635, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "M13" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 21.

### 29.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### 29.4 - Provenienza dei beni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 13/03/2003 rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data 30/12/1991 rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 29.5 - Formalità passive ed Iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 21** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

#### - **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 21**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote. Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 21** (unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 596**), cantina (mappale n° **613 sub. 570**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 515**)), costituiscono l'intera **QUOTA n° 3** garantita da ipoteca di Euro 262.000,00 di cui Euro 131.000,00 per capitale.

#### - **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre n. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 21** (mappali n° **613 sub. 596** - n° **613 sub. 570** et n° **613 sub. 515**).

**- Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento Immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.

Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 21** (mappali n° **613 sub. 596** - n° **613 sub. 570** et n° **613 sub. 515**).

**29.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**M12**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 21**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**29.7 - Consistenza dei beni**

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Unità Immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 596)		All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138	
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano primo	92,00	1,00	92,00
Loggia al piano primo	7,00	0,30	2,10
Totale sup. commerciale			mq. 94,10

**Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 570)**

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

**Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 515)**

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

**29.8 - Valutazione dei beni**

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 596)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 570)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 515)

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	.....	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	.....	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	94,10	mq.
Superficie commerciale cantina	.....	.....	.....	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	.....	18,00	mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...-1,-2,...)	3	4	5	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	103,85	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	23.550,93	-8.630,47	23.550,93
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>148.254,95</b>	<b>149.544,66</b>	<b>152.019,59</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>149.940,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sul prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>2,54%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>150.000,00</b>
-----------------------------------	-------------------

### 29.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 21**, in complessivi **€ 150.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (inconto londo) €
<b>Unità immobiliare ad uso civile abilazione</b> (mapp. n. 613 sub. 596)	94,10	1.445,00	136.000,00
<b>Unità immobiliare ad uso cantina</b> (mapp. n. 613 sub. 570)	0,75	1.445,00	1.000,00
<b>Unità immobiliare ad uso autorimessa</b> (mapp. n. 613 sub. 515)	9,00	1.445,00	13.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			<b>150.000,00</b>

### 29.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizione di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 21**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 150.000,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 21** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 128.000,00 in conto tondo (€ 150.000,00 - 15%)**.

----- § -----  
**PARTE TRENTESIMA**

**Rapporto di valutazione del lotto n° 22**

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 597**) posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 4
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 571**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 516**) al piano interrato

**30.1 - Descrizione dei beni**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero **interno 4** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla prima porta sulla sinistra per chi esce dall'ascensore al citato piano primo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale con doccia -w.c., cameretta da letto, bagno con adiacente lavanderia, disimpegno notte, oltre piccola loggia sul lato est;

➤ **unità immobiliare ad uso cantina/deposito** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale collocato in adiacenza alla parete sud dell'edificio (lato percorsi pedonali pubblici), avente accesso dal corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;

➤ **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato sud (lato percorsi pedonali pubblici), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali costituenti la zona giorno sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- i locali costituenti la zona notte sono pavimentati con parquet essenza rovere;
- il bagno con adiacente lavanderia è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata con disegno a mosaico;
- il locale doccia - w.c. comunicante con la camera da letto matrimoniale è pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] in base a contratto di locazione abitativa (allegato sotto lettera "M14") sottoscritto in data 06/12/2012 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor ██████████  
registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 28/12/2012 al n. 10435.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- \* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/12/2012 fino al 30/11/2018, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nel comma 2;
- \* il canone è stabilito in Euro 3.818,28 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 318,19 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegare alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 22** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "M15") redatto il 04/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 163.8 KWh/m<sup>2</sup> anno.  
In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 516**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 571**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
- \* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "M16", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 22**;
- sotto lettera "M17", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 22** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

### **30.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° 613 sub. 597, via XXVI Luglio nc. 57, piano 1° , interno 4, categoria A/2, classe 4ª, consistenza vani 4,5 e RC Euro 488,05, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° 613 sub. 571, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° 613 sub. 516, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 21 e RC Euro 55,31, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al **Catasto Fabbricati** dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. – centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- n° 613 sub. 634, B.C.N.C. – vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- n° 613 sub. 635, B.C.N.C. – corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. – scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. – porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "M18" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 22.

### 30.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### 30.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 13/03/2003 rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[REDACTED]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data 30/12/1991 rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 5B7 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "[REDACTED]"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 30.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente lotto n° 22 risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

#### - Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data 15/11/2007 rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente lotto n° 22:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivanti da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il lotto n° 22 (unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° 613 sub. 597), cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 571) ed autorimessa (mappale n° 613 sub. 516)) costituiscono l'intera **QUOTA n° 2** garantita da ipoteca di Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale.

#### - Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 22 (mappali n° 613 sub. 597 - n° 613 sub. 571 e n° 613 sub. 516).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.

Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari cosumienti il presente **lotto n° 22** (mappali n° **613 sub. 597** - n° **613 sub. 571** e n° **613 sub. 516**).

**30.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "M17", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 22**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**30.7 - Consistenza dei beni**

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 597)		All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138	
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano primo	87,00	1,00	87,00
Loggia al piano primo	6,00	0,30	1,80
<b>Totale sup. commerciale</b>			<b>mq. 88,80</b>

**Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 571)**

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

**Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 516)**

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 22,00 x 0,50 = mq. 11,00

**30.8 - Valutazione dei beni**

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPAL N° 613 SUB. 597)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/OEPOSITO (MAPPAL N° 613 SUB. 571)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPAL N° 613 SUB. 516)

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	88,80	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	18,00	mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2...,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	100,55	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	15.798,14	-16.383,26	15.798,14
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale autorimessa	4.388,37	1.462,79	16.090,70
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>143.427,74</b>	<b>144.717,45</b>	<b>147.192,38</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>145.113,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>2,62%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>145.000,00</b>
-----------------------------------	-------------------

### 30.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 22**, in complessivi **€ 145.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tonde) €
<b>Unità immobiliare ad uso civile abitazione</b> (mapp. n. 613 sub. 597)	88,80	1.445,00	128.000,00
<b>Unità immobiliare ad uso cantina</b> (mapp. n. 613 sub. 571)	0,75	1.445,00	1.000,00
<b>Unità immobiliare ad uso autorimessa</b> (mapp. n. 613 sub. 516)	11,00	1.445,00	16.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			<b>145.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 30.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente lotto n° 22, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi Euro 145.000,00.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.l.gs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un deprezzamento rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il prezzo "a base d'asta" dei beni in precedenza descritti costituenti il lotto n° 22 (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in € 123.000,00 in conto tondo (€ 145.000,00 - 15%).

..... § .....

### PARTE TRENTUNESIMA

#### Rapporto di valutazione del lotto n° 23

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. 613 sub. 621) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 12
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. 613 sub. 563) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. 613 sub. 517) al piano interrato

### 31.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero **interno 12** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla porta sulla sinistra per chi esce dall'ascensore al citato piano terzo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, oltre loggia in angolo sud-est;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dalla seconda porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in base a contratto di locazione abitativa (allegato sotto lettera "N1") sottoscritto in data 10/10/2013 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

in persona del legale rappresentante signor ██████████ registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 14/10/2013 al n. 8439.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- \* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 15/10/2013 fino al 14/10/2019, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nel comma 2;
- \* il canone è stabilito in Euro 3.272,40 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 272,70 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 23** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "N2") redatto il 05/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 256 KWh/m<sup>2</sup>anno.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 563**) e l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 517**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

- \* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.l.gs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "N3", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 23**;
- sotto lettera "N4", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 23** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

### **31.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 621**, via XXVI Luglio nc. 57, piano 3°, interno 12, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 563**, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° **613 sub. 517**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 21 e RC Euro 55,31, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al **Catasto Fabbricati** dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 634, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- n° 613 sub. 635, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 562, 575;
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "N5" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 23.

### 31.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### 31.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 13/03/2003 rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data 30/12/1991 rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 31.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 23** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

#### - **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 23**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/10/2009** rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 23** (unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 621**), cantina (mappale n° **613 sub. 563**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 517**)) costituiscono l'intera **QUOTA n° 5** garantita da ipoteca di Euro 188.000,00 di cui Euro 94.000,00 per capitale.

#### - **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 23** (mappali n° **613 sub. 621**, n° **613 sub. 563** et n° **613 sub. 517**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.

Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 23** (mappali n° **613 sub. 621**, n° **613 sub. 563** et n° **613 sub. 517**).

**31.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "N4", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 23**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**31.7 - Consistenza dei beni**

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità Immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 621)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	58,00	1,00	58,00
Loggia al piano terzo "sottotetto"	24,00	0,30	7,20
<b>Totale sup. commerciale</b>			<b>mq. 65,20</b>

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 563)**

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

**Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 517)**

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 21,00 x 0,50 = mq. 10,50

**31.8 - Valutazione dei beni**

- > UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 621)
- > UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 563)
- > UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 517)

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	65,20	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	21,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	5	6	7	0	n.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre n. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficients di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	76,45	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70

geometra Felice Bisogni  
 Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
 Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-18.723,00	-50.905,12	-18.723,72
Superficie commerciale cantina	1.097,90	1.097,90	1.097,90
Superficie commerciale autorimessa	3.656,98	731,40	15.359,30
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-6.290,00	-9.945,00	-8.330,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>101.714,48</b>	<b>102.971,37</b>	<b>105.467,34</b>

Prezzo corretto medio	103.384,00
-----------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,69%	errore < 6% accettabile
--	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	103.000,00
----------------------------	------------

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

### 31.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 23**, in complessivi **€ 103.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE			
Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tozzo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 621)	65,20	1.355,00	88.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 563)	0,75	1.355,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 517)	10,50	1.355,00	14.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro 103.000,00			

### 31.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 23**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 103.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il prezzo "a base d'asta" dei beni in precedenza descritti costituenti il lotto n° 23 (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in € 88.000,00 in conto tondo (€ 103.000,00 - 15%).

----- § -----

#### PARTE TRENTADUESIMA

##### Rapporto di valutazione del lotto n° 24

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. 613 sub. 622) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 57 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 13
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. 613 sub. 565) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. 613 sub. 511) al piano interrato

#### 32.1 - Descrizione dei beni

**Dritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero interno 13 dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla seconda porta sulla sinistra per chi esce dall'ascensore al citato terzo piano della scala condominiale contraddistinta dal nc. 57 di via XXVI Luglio (scala "A"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte, oltre loggia sul lato sud;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dalla quarta porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 635) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 57 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato sud (lato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

percorsi pedonali pubblici), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali costituenti la zona giorno sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- i locali costituenti la zona notte sono pavimentati con parquet essenza rovere;
- il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 1,60 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 con disegno a mosaico.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "N6") sottoscritto in data 30/03/2013 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 30/04/2013 al n. 3.830.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- \* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/04/2013 fino 30/03/2019, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nel comma 2;
- \* il canone è stabilito in Euro 4.115,04 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 342,92 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 24** dovranno essere posti in vendita

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "N7") redatto il 05/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 243.7 KWh/m<sup>2</sup> anno. In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 511**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 565**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
  - \* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
    - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
    - con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
    - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
    - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
    - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "N8", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 24**;
- sotto lettera "N9", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" costituenti il presente **lotto n° 24** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 32.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° 613 sub. 622, via XXVI Luglio nc. 57, piano 3°, interno 13, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° 613 sub. 565, via XXVI Luglio nc. 57, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 6 e RC Euro 19,83, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° 613 sub. 511, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 634, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 586, 587, 596, 597, 598, 599, 608, 609, 610, 611, 620, 621, 622, 623 et 635;
- n° 613 sub. 635, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 562 a 575.
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sotto lettera "N10" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 24**.

### **32.3 - Confini**

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### **32.4 - Provenienza dei beni**

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[REDACTED]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

### **32.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 24** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

#### **- Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 24**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 24** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 622**), cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 565**) ed autonimessa (mappale n° **613 sub. 511**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 4** garantita da ipoteca di Euro 204.000,00 di cui Euro 102.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 24** (mappali n° **613 sub. 622** - n° **613 sub. 565** e n° **613 sub. 511**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 24** (mappali n° **613 sub. 622** - n° **613 sub. 565** e n° **613 sub. 511**).

### **32.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**N9**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente lotto n° 24, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

### 32.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 622)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	60,00	1,00	60,00
Loggia al piano terzo "sottotetto"	17,00	0,30	5,10
Totale sup. commerciale			mq. 65,10

### Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 565)

Locale cantina al piano interrato mq. 7,00 x 0,25 = mq. 1,75

### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 511)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 19,00 x 0,50 = mq. 9,50

### 32.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 622)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 565)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 511)

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	65,10	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	7,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	19,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...-1,-2,...)	4	5	6	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	76,35	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-18.870,00	-51.051,40	-18.870,00
Superficie commerciale cantina	2.559,88	2.559,88	2.559,88

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale autorimessa	2.194,19	-731,40	13.896,51
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-6.290,00	-9.945,00	-8.330,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>101.568,20</b>	<b>102.825,09</b>	<b>105.321,06</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>103.238,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>3,69%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>103.000,00</b>
-----------------------------------	-------------------

### 32.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle aserazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 24**, in complessivi **€ 103.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto londo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 622)	65,10	1.355,00	88.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina (mapp. n. 613 sub. 565)	1,75	1.355,00	2.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 511)	9,50	1.355,00	13.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			<b>103.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 32.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore commerciale dei beni costituenti il presente **lotto n° 24**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 103.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 24** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 88.000,00 in conto tondo (€ 103.000,00 - 15%)**.

----- § -----

### PARTE TRENTATREESIMA

#### Rapporto di valutazione del lotto n° 25

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 595**) posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 63 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 1
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 556**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 510**) al piano interrato

### 33.1 - Descrizione dei beni

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero **interno 1** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al citato piano primo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 63 di via XXVI Luglio (scala "B"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura e ripostiglio/lavanderia, due camere da letto, bagno, locale doccia - w.c., disimpegno notte, oltre loggia sul lato ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dalla prima porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 633) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 63 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato est (lato via XXVI Luglio), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione e risultano nella disponibilità della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**"; in precedenza risultavano condotte in locazione dal signor ██████████ nato a ██████████ in base a contratto di locazione abitativa agevolata sottoscritto in data 02/09/2013 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor ██████████ registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 26/09/2013 al n. 7795 (attualmente risolto).

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 25** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

\* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**N11**") redatto il 05/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 153 kWh/m<sup>2</sup>anno.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 510**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 556**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

\* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**N12**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 25**;
- sotto lettera "**N13**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente lotto n° 25 (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

### **33.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° 613 sub. 595, via XXVI Luglio nc. 63, piano 1°, interno 2, categoria A/2, classe 4ª, consistenza vani 5,5 e RC Euro 596,51, per quanto attiene l'unità immobiliare di civile abitazione;
- ❖ n° 613 sub. 556, via XXVI Luglio nc. 63, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso cantina/deposito;
- ❖ n° 613 sub. 510, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 23 e RC Euro 60,58, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso autorimessa.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 632, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 594, 595, 606, 607, 618, 619 e 633;
- n° 613 sub. 633, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 556 a 561.
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "N14" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 25**.

### 33.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con proprietà [REDACTED], altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### 33.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, mediante acquisto fattone dalla Società [REDACTED].

A sua volta la Società "[REDACTED]" ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[REDACTED]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED].

### 33.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 25** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 25**:

• **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 25** (unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 595**), cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 556**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 510**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 6** garantita da ipoteca di Euro 242.000,00 di cui Euro 121.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 25** (mappali n° **613 sub. 595** - n° **613 sub. 556** et n° **613 sub. 510**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento Immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 25** (mappali n° **613 sub. 595** - n° **613 sub. 556** et n° **613 sub. 510**).



geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	86,00	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	25,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	3	4	5	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	99,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	11.702,33	-20.479,07	11.702,33
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	6.582,56	3.656,98	18.284,88
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>141.526,11</b>	<b>142.815,82</b>	<b>145.290,75</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>143.211,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>2,66%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>143.000,00</b>
-----------------------------------	-------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 33.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 25**, in complessivi **€ 143.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE			
Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto londo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 595)	86,00	1.445,00	124.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina (mapp. n. 613 sub. 556)	0,75	1.445,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 510)	12,50	1.445,00	18.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			143.000,00

### 33.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 25**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 143.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'cdilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre n. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ne consegue pertanto che il prezzo "a base d'asta" dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 25** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 122.000,00** in conto tondo (€ 143.000,00 - 15%).

----- § -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **PARTE TRENTAQUATTRESIMA**

##### **Rapporto di valutazione del lotto n° 26**

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 607**) posta al piano secondo dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 63 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 3
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 558**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 508**) al piano interrato

#### **34.1 - Descrizione dei beni**

**Dritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 3** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al citato piano secondo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 63 di via XXVI Luglio (scala "B"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura e locale ripostiglio/lavanderia, due camere da letto, bagno, doccia - w.c., disimpegno notte, oltre loggia sul lato ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dall'ultima porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 633) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 63 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato est (lato via XXVI Luglio), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "Parte quarta" che precede con la precisazione che:

- i locali costituenti la zona giorno sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- i locali costituenti la zona notte sono pavimentati con parquet essenza rovere;
- il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 in ceramica smaltata con disegno a mosaico;
- il locale doccia - w.c. è pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20.

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "La Valle - Società Cooperativa Edilficatrice".

In precedenza risultavano utilizzate dal signor ██████████ in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 02/10/2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 14/10/2013 al n. 8442 (attualmente risolto).

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 26** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "N15") redatto il 05/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 153 KWh/m<sup>2</sup> anno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 508**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 558**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

\* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "N16", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 26**;
- sotto lettera "N17", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" costituenti il presente **lotto n° 26** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

#### **34.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 607**, via XXVI Luglio nc. 63, piano 2°, interno 4, categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 5,5 e RC Euro 596,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- ❖ n° 613 sub. 558, via XXVI Luglio nc. 63, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso cantina/deposito;
- ❖ n° 613 sub. 508, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 18 e RC Euro 47,41, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso autorimessa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 632, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 594, 595, 606, 607, 618, 619 e 633;
- n° 613 sub. 633, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 556 a 561.
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "N18" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 26.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 34.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con proprietà [redacted] altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 34.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[REDACTED]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### 34.5 - Formalità passive ed Iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente lotto n° 26 risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

• **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente lotto n° 26:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/10/2009** rep. 61968/, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 26** (unità immobiliare di civile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

abitazione (mappale n° 613 sub. 607), cantina (mappale n° 613 sub. 558) ed autorimessa (mappale n° 613 sub. 508) costituiscono l'intera **QUOTA n° 8** garantita da ipoteca di Euro 238.000,00 di cui Euro 119.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 26** (mappali n° 613 sub. 607 - n° 613 sub. 558 et n° 613 sub. 508).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento Immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 26** (mappali n° 613 sub. 607 - n° 613 sub. 558 et n° 613 sub. 508).

**34.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**N17**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e locale cantina costituenti il presente **lotto n° 26**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

### 34.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 607)		All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138	
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano secondo	83,00	1,00	83,00
Loggia al piano secondo	10,00	0,30	3,00
Totale sup. commerciale			mq. 86,00

#### Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 558)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 508)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 19,00 x 0,50 = mq. 9,50

### 34.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 607)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 558)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 508)

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	.....	%

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	.....	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	86,00	mq.
Superficie commerciale cantina	.....	.....	.....	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	.....	25,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2..)	4	5	6	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	96,25	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	11.702,33	-20.479,07	11.702,33

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	2.194,19	-731,40	13.896,51
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	-1.641,00	0,00
Qualità	-5.032,00	-8.287,50	-7.140,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>137.137,14</b>	<b>138.411,04</b>	<b>140.890,60</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>138.813,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>2,74%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>139.000,00</b>
-----------------------------------	-------------------

### 34.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 26**, in complessivi **€ 139.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (In conto fondo €)
<b>Unità immobiliare ad uso civile abitazione</b> (mapp. n. 613 sub. 607)	86,00	1.445,00	124.000,00
<b>Unità immobiliare ad uso cantina/deposito</b> (mapp. n. 613 sub. 558)	0,75	1.445,00	1.000,00
<b>Unità immobiliare ad uso autorimessa</b> (mapp. n. 613 sub. 508)	9,50	1.445,00	14.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			<b>139.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 34.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente lotto n° 26, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi Euro 139.000,00.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un deprezzamento rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il prezzo "a base d'asta" dei beni in precedenza descritti costituenti il lotto n° 26 (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in € 118.000,00 in conto tondo (€ 139.000,00 - 15%).

----- § -----

#### PARTE TRENTACINQUESIMA

##### Rapporto di valutazione del lotto n° 27

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. 613 sub. 618) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 63 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 6
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. 613 sub. 561) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. 613 sub. 525) al piano interrato

#### 35.1 - Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI Luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero interno 6 dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano terzo della scala condominiale contraddistinta dal nc. 63 di via XXVI Luglio (scala "B"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura e locale lavanderia/ripostiglio, due camere da letto, bagno, doccia - w.c., disimpegno notte, oltre logge sui lati est ed ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dalla prima porta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 633) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 63 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto B" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali costituenti la zona giorno sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- i locali costituenti la zona notte sono pavimentati con parquet essenza rovere;
- il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle in ceramica smaltata con disegno a mosaico;
- il locale doccia è pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

In precedenza risultavano utilizzate dalla signora Anna Teresa Bennini in virtù di contratto di locazione sottoscritto nel novembre 2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 16/12/2013 al n. 10797 (attualmente risolto).

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 27** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**O1**") redatto il 06/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 238 KWh/m<sup>2</sup>anno. In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 525**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 561**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
- \* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "O2", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 27**;
- sotto lettera "O3", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 27** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

### **35.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 618**, via XXVI Luglio nc. 63, piano 3°, interno 5, categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 5,5 e RC Euro 596,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 561**, via XXVI Luglio nc. 63, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° **613 sub. 525**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- n° **613 sub. 632**, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 594, 595, 606, 607, 61B, 619 e 633;
- n° **613 sub. 633**, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 556 a 561.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "O4" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 27.

### 35.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### 35.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 13/03/2003 rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data 30/12/1991 rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 5B7 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

### 35.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

lotto n° 27 risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 27**:

- **Domanda di annotazione** Rcg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 27** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 618**), cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 561**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 525**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 11** garantita da ipoteca di Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 728 del 27/05/2011**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 23/02/2011 rep. 1011/2011 a favore del signor [REDACTED]

contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l.**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 01447920487, a garanzia della complessiva somma di Euro 53.912,00 di cui Euro 28.912,00 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare di civile abitazione facente parte del presente **lotto n° 27** (mappale n° **613 sub. 618**).

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 27** (mappali n° **613 sub. 618** - n° **613 sub. 561** et n° **613 sub. 525**).

**- Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della **"Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni"** con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 27** (mappali n° **613 sub. 618** - n° **613 sub. 561** et n° **613 sub. 525**).

**35.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella **"parte quarta"** che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "O3", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 27**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità; è fatta eccezione unicamente per la superficie della camera da letto matrimoniale pari a mq. 13,82 e perciò inferiore a quella minima di mq. 14,00 prescritta dai regolamenti di igiene.

Gli oneri e spese per l'eventuale lieve spostamento della tramezzatura a confine con la cameretta da letto singola, restano a totale carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 35.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità Immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 618)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	87,00	1,00	87,00
Logge al piano terzo "sottotetto"	24,00	0,30	7,20
<b>Totale sup. commerciale</b>			<b>mq. 94,20</b>

#### Unità Immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 561)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 525)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

### 35.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 618)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 561)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 525)

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	.....	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	.....	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	94,20	mq.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	18,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2...-1,-2..)	5	6	7	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	103,95	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	23.697,21	-8.484,19	23.697,21
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-6.290,00	-9.945,00	-8.330,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>148.401,23</b>	<b>149.658,12</b>	<b>152.154,09</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>150.071,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>2,53%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>150.000,00</b>
---------------------------------------	-------------------

### 35.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 27**, in complessivi **€ 150.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondn) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 618)	94,20	1.445,00	136.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 561)	0,75	1.445,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 525)	9,00	1.445,00	13.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			150.000,00

### 35.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

"commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 27**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 150.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 27** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 128.000,00 in conto tondo (€ 150.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### **PARTE TRENTASEIESIMA**

##### **Rapporto di valutazione del lotto n° 28**

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 619**) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 63 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 6
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 560**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 506**) al piano interrato

#### **36.1 - Descrizione dei beni**

**Dritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero interno 5 dell'edificio convenzionalmente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

indicato come "comparto B", avente accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al citato piano terzo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 63 di via XXVI Luglio (scala "B"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura e ripostiglio/lavanderia, camera da letto, bagno, disimpegno, oltre logge sui lati est ed ovest;

➤ **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", composta da un unico locale avente accesso dalla seconda porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 633) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 63 di via XXVI Luglio;

➤ **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato e precisamente nella zona sottostante il passaggio coperto al piano terreno che suddivide i comparti "A" et "B", in adiacenza alla parete est dell'edificio (lato via XXVI Luglio) percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali costituenti la zona giorno sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- la camera da letto è pavimentata con parquet essenza rovere;
- il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata con disegno a mosaico.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano nelle disponibilità della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**"; in precedenza erano condotte in locazione dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] in base a contratto di locazione abitativa agevolata sottoscritto in data 02/10/2013 (attualmente risolto).

Il sottoscritto precisa che:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

\* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 28** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

\* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "O5") redatto il 06/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 228.1 KWh/m<sup>2</sup>anno.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 506**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 560**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

\* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edilcatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "O6", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 28**;

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- sotto lettera "O7", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente lotto n° 28 (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

### **36.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° 613 sub. 619, via XXVI Luglio nc. 63, piano 3°, interno 6, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 4 e RC Euro 371,85, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° 613 sub. 560, via XXVI Luglio nc. 63, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° 613 sub. 506, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- n° 613 sub. 632, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 594, 595, 606, 607, 618, 619 e 633;
- n° 613 sub. 633, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 556 a 561;
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "Og" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 28.

### 36.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### 36.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

### 36.5 - Formaltà passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente lotto n° 28 risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 28**:

• **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 28** (unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 619**), cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 560**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 506**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 10** garantita da ipoteca di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 728 del 27/05/2011**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 23/02/2011 rep. 1011/2011 a favore del signor [REDACTED]

contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l." con sede in Firenze (FI) codice fiscale 01447920487, a garanzia della complessiva somma di Euro 53.912,00 di cui Euro 28.912,00 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare di civile abitazione facente parte del presente **lotto n° 28** (mappale n° **613 sub. 619**).

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 28** (mappali n° **613 sub. 619** - n° **613 sub. 560** e n° **613 sub. 506**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento Immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 28** (mappali n° 613 sub. 619 - n° 613 sub. 560 ct n° 613 sub. 506).

**36.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "O7", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 28**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**36.7 - Consistenza dei beni**

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 619)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	64,00	1,00	64,00
Logge al piano terzo "sottotetto"	18,00	0,30	5,40
<b>Totale sup. commerciale mq. 69,40</b>			

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Unità Immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 560)**

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

**Unità Immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 506)**

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

**36.8 - Valutazione dei beni**

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 619)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 560)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 506)

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	69,40	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Qualità (es. +1,+2,-1,-2..)	5	6	7	0	n.
-----------------------------	---	---	---	---	----

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficients di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	79,15	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre n. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-12.580,00	-44.761,40	-12.580,00
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-6.290,00	-9.945,00	-8.330,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>105.664,02</b>	<b>106.920,91</b>	<b>109.416,88</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>107.334,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>3,55%</b>	<small>errore &lt; 6% accettabile</small>
---	--------------	---

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>107.000,00</b>
-----------------------------------	-------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 35.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 28**, in complessivi **€ 107.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE			
Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (In conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 619)	69,40	1.355,00	94.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 560)	0,75	1.355,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 506)	9,00	1.355,00	12.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			107.000,00

### 36.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 28**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 107.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 28** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 91.000,00 in conto tondo (€ 107.000,00 - 15%)**.

----- § -----

<p><b>ASTE GIUDIZIARIE.it</b></p> <p><b>PARTE TRENTASETTESIMA</b></p> <p><b>Rapporto di valutazione del lotto n° 29</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. <b>613 sub. 592</b>) posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 2</li><li>➤ unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. <b>613 sub. 551</b>) al piano interrato</li><li>➤ unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. <b>613 sub. 526</b>) al piano interrato</li></ul>
--

### **37.1 - Descrizione dei beni**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 0S616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "8"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero **interno 2** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano primo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 69 di via XXVI Luglio (scala "C"), composta da ingresso, pranzo - soggiorno, cucina con locale lavanderia, due camere da letto, bagno, doccia - w.c., ripostiglio, disimpegno notte, oltre loggia sul lato ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla seconda porta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 631) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 69 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di proprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "Parte quarta" che precede precisando che non è stato possibile accedere al quartiere di abitazione ed ai locali accessori, nonostante richieste formulate al conduttore attraverso il legale della Procedura avv. [REDACTED] ed il Comandante della Polizia Municipale di Certaldo, come può rilevarsi da alcuni delle numerose comunicazioni inviate ai conduttori ed unite sotto lettera "O9".

I beni risulterebbero utilizzati dai signori [REDACTED] in base a contratto di locazione abitativa (allegato sotto lettera "O10") sottoscritto in data 19/11/2013 con la Società "La Valle - Società Cooperativa Edilificatrice" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 16/12/2013 al n. 10795.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- \* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/12/2013 fino al 30/11/2019, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nel comma 2;
- \* il canone è stabilito in Euro 4.363,56 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 363,63 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 29** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata di:
  - Attestato di Certificazione Energetica (allegato sotto lettera "O11") redatto il 13/01/2010 dall'ing. Lucio Gervasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al n. 3207 (privo degli estremi di invio al Comune di Certaldo ed alla Regione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

Toscana), dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "D" con un indice di prestazione energetica globale pari a 102,8 KWh/m<sup>2</sup>anno;

- Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "O12") redatto il 06/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 150,6 KWh/m<sup>2</sup>anno.

Non è dato conoscere allo scrivente il motivo per cui i due tecnici sopra menzionati siano giunti a conclusioni completamente diverse in ordine alla classificazione energetica di una medesima abitazione.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 526**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 551**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

- \* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "O13", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" costituenti il

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

presente lotto n° 29 (evidenziate con perimentazione di colore arancio)  
risultante dagli elaborati grafici progettuali.

### **37.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° 613 sub. 592, via XXVI Luglio nc. 69, piano 1°, interno 1, categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 5,5 e RC Euro 596,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° 613 sub. 551, via XXVI Luglio nc. 69, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° 613 sub. 526, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 630, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 592, 593, 604, 605, 616, 617 e 631;
- n° 613 sub. 631, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 550 a 555;
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi ai grafici progettuali (non essendo stato possibile accedere agli immobili) ed in particolare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari. Sotto lettera "O14" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 29**.

### **37.3 - Confini**

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### **37.4 - Provenienza dei beni**

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

### **37.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 29** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 29**:

• **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 29** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 592**), cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 551**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 526**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 13** garantita da ipoteca di Euro 246.000,00 di cui Euro 123.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 29** (mappali n° **613 sub. 592** - n° **613 sub. 551** et n° **613 sub. 526**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 29** (mappali n° **613 sub. 592** - n° **613 sub. 551** et n° **613 sub. 526**)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 37.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Lo scrivente dichiara che allo stato attuale, in mancanza dell'accesso all'interno delle unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e locale cantina costituenti il presente lotto n° 29, non è risultato possibile verificare se sussiste o meno la regolarità edilizia.

Tuttavia, considerato che la sagoma ed i prospetti delle unità immobiliari hanno corrispondenza con il contenuto dei grafici progettuali, lo scrivente segnala che sussiste comunque la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità, in quanto eventuali lievi modifiche potrebbero interessare esclusivamente le tramezzature interne.

### 37.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 592)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano primo	80,00	1,00	85,00
Loggia al piano primo	10,00	0,30	3,00
	Totale sup. commerciale mq. 88,00		

### Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 551)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 526)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

### 37.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPAL N° 613 SUB. 592)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPAL N° 613 SUB. 551)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPAL N° 613 SUB. 526)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	.....	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	.....	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	88,00	mq.
Superficie commerciale cantina	.....	.....	.....	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	.....	18,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	3	4	5	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
Coefficienti di ragguaglio superfici		
Superficie commerciale cantina		25%
Superficie commerciale autorimessa		50%

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	97,75	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	14.627,91	-17.553,49	14.627,91
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>139.331,92</b>	<b>140.621,64</b>	<b>143.096,57</b>

Prezzo corretto medio	141.017,00
-----------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,70%	errore < 6% accettabile
--	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	141.000,00
----------------------------	------------

**37.9 - Sintesi della valutazione**

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

descritti, costituenti il lotto n° 29, in complessivi € 141.000,00 secondo il seguente prospetto:

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE**

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto fondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 592)	88,00	1.445,00	127.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 551)	0,75	1.445,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 526)	9,00	1.445,00	13.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			141.000,00

**37.10 - Conclusioni**

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente lotto n° 29, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi Euro 141.000,00.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un deprezzamento rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ne consegue pertanto che il prezzo "a base d'asta" dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 29** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 120.000,00 in conto tondo (€ 141.000,00 - 15%)**.

----- § -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PARTE TRENTOTTESIMA**

**Rapporto di valutazione del lotto n° 30**

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 593**) posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 1
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 550**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 505**) al piano interrato

### **38.1 - Descrizione dei beni**

**Dritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI Luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero interno **1** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al citato piano primo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 69 di via XXVI Luglio (scala "C"), composta da ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura e lavanderia/ripostiglio, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno notte, oltre loggia sul lato ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla prima porta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 631) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 69 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato e precisamente nella zona sottostante il passaggio coperto al piano terreno che suddivide i comparti "A" et "B", in adiacenza alla parete est dell'edificio percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali costituenti la zona giorno sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- le due camere da letto sono pavimentate con parquet essenza rovere;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,00 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20.

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione; risultano utilizzate dal signor [REDACTED]

[REDACTED] in base a contratto di locazione abitativa (allegato sotto lettera "O15") sottoscritto in data 01/04/2014 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [REDACTED]

Il citato contratto di locazione, essendo stato stipulato in data 01/04/2014 e perciò in epoca successiva alla data di dichiarazione della Liquidazione Coatta Amministrativa (**06/03/2014**), non risulta opponibile alla Procedura e pertanto è del tutto inefficace ai sensi di legge ed in particolare dell'articolo 44 della L.F.

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 30** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata di:
  - Attestato di Certificazione Energetica (allegato sotto lettera "O16") redatto il 13/01/2010 dall'ing. Lucio Gervasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al n. 3207 (privo degli estremi di invio al Comune di Certaldo ed alla Regione Toscana), dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "D" con un indice di prestazione energetica globale pari a 104,9 KWh/m<sup>2</sup> anno;

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "017") redatto il 06/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 166.9 KWh/m<sup>2</sup>anno.

Non è dato conoscere allo scrivente il motivo per cui i due tecnici sopra menzionati siano giunti a conclusioni completamente diverse in ordine alla classificazione energetica di una medesima abitazione.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 505**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 550**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

- \* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edilificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione (ove ritenuto valido ed efficace);
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "018", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 30**;
- sotto lettera "019", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente lotto n° 30 (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

### 38.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° 613 sub. 593, via XXVI Luglio nc. 69, piano 1° , interno 2, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 5,5 e RC Euro 511,29, per quanto attiene l'unità immobiliare di civile abitazione;
- ❖ n° 613 sub. 550, via XXVI Luglio nc. 69, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso cantina/deposito;
- ❖ n° 613 sub. 505, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso autorimessa.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- n° 613 sub. 630, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 592 , 593 , 604 , 605 , 616 , 617 e 631;
- n° 613 sub. 631, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 550 a 555;
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "O20" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 30**.

### 38.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### 38.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

### 38.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 30** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

#### - **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 30**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 30** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 593**), cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 550**) ed autonimessa (mappale n° **613 sub. 505**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 12** garantita da ipoteca di Euro 246.000,00 di cui Euro 123.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 30** (mappali n° **613 sub. 593** - n° **613 sub. 550** et n° **613 sub. 505**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 30** (mappali n° **613 sub. 593** - n° **613 sub. 550** et n° **613 sub. 505**).

**38.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "O19", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente lotto n° 30, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

### 38.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 593)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano primo	80,00	1,00	80,00
Loggia al piano primo	18,00	0,30	5,40
Totale sup. commerciale			mq. 85,40

### Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 550)

Locale cantina al piano interrato                      mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 505)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato                      mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

### 38.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPAL N° 613 SUB. 593)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPAL N° 613 SUB. 550)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPAL N° 613 SUB. 505)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	85,40	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	25.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	95,15	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	10.824,65	-21.356,74	10.824,65
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>129.068,67</b>	<b>130.358,38</b>	<b>132.833,31</b>

Prezzo corretto medio	130.753,00
-----------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,92%	errore < 6% accettabile
--	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	131.000,00
----------------------------	------------

**38.9 - Sintesi della valutazione**

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 30**, in complessivi **€ 131.000,00** secondo il seguente prospetto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 593)	85,40	1.375,00	118.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina (mapp. n. 613 sub. 550)	0,75	1.375,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 505)	9,00	1.375,00	12.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			131.000,00

### 38.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 30**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 131.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 30** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 111.000,00 in conto tondo (€ 131.000,00 - 15%)**.

**PARTE TRENTANOVESIMA**

**Rapporto di valutazione del lotto n° 31**

- > Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 604**) posta al piano secondo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 4
- > unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 552**) al piano interrato
- > unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 527**) al piano interrato

**39.1 - Descrizione dei beni**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- > **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano secondo e contraddistinta con il numero **interno 4** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 69 di via XXVI Luglio (scala "C"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura e locale lavanderia/ripostiglio, due camere da letto, bagno, doccia - w.c., ripostiglio, disimpegno notte, oltre loggia sul lato ovest;
- > **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla terza porta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 631) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 69 di via XXVI Luglio;
- > **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato e precisamente nella zona sottostante il passaggio coperto al piano terreno che suddivide i comparti "A" et "B", sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20;
- il locale doccia - w.c. è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle in ceramica smaltata con disegno a mosaico.

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione; risultano utilizzate dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] in base a contratto di locazione abitativa (allegato sotto lettera "P1") sottoscritto in data 23/12/2013 con la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [REDACTED] e registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 17/01/2014 al n. 512.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- \* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/12/2013 fino al 30/11/2019, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate nel comma 2;
- \* il canone è stabilito in Euro 4.363,56 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 363,63 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 31** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "P2") redatto il 09/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 150.6 KWh/m<sup>2</sup>anno. In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**613 sub. 527**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 552**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

\* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "P3", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 31**;
- sotto lettera "P4", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 31** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

### **39.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 604**, via XXVI Luglio nc. 69, piano 2°, interno 3, categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 5,5 e RC Euro 596,51, per quanto attiene l'unità immobiliare di civile abitazione;

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

❖ n° 613 sub. 552, via XXVI Luglio nc. 69, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 3 e RC Euro 9,92, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso cantina/deposito;

❖ n° 613 sub. 527, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso autorimessa.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 630, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 592, 593, 604, 605, 616, 617 e 631;
- n° 613 sub. 631, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 550 a 555;
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "P5" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 31.

### 39.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con proprietà [redacted] tra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 39.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. S4648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### 39.5 - Formaltà passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 31** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

• **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della **"Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A."** con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 31**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/10/2009** rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 31** {unità immobiliare di civile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

abitazione (mappale n° 613 sub. 604), cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 552) ed autorimessa (mappale n° 613 sub. 527)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 14** garantita da ipoteca di Euro 252.000,00 di cui Euro 126.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 31** (mappali n° 613 sub. 604 - n° 613 sub. 552 et n° 613 sub. 527).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 31** (mappali n° 613 sub. 604 - n° 613 sub. 552 et n° 613 sub. 527).

**39.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "P4", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 31**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 39.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Descrizione	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano secondo	85,00	1,00	85,00
Loggia al piano secondo	10,00	0,30	3,00
<b>Totale sup. commerciale</b>			<b>mq. 88,00</b>

#### Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 552)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 527)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

### 39.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPAL N° 613 SUB. 604)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA (MAPPAL N° 613 SUB. 552)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTDRIMESSA (MAPPAL N° 613 SUB. 527)

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797



Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	88,00	mq.
Superficie commerciale cantina	.....	.....	.....	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	.....	18,00	mq.

Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	2	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2..)	4	5	6	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	25.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%



geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	97,75	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	14.627,91	-17.553,49	14.627,91

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	-1.641,09	0,00
Qualità	-5.032,00	-8.287,50	-7.140,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>139.331,92</b>	<b>140.605,22</b>	<b>143.084,78</b>

Prezzo corretto medio	141.007,00
-----------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,69%	errore < 6% accettabile
--	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	141.000,00
----------------------------	------------

### 39.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 31**, in complessivi **€ 141.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto fondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 604)	88,00	1.445,00	127.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina (mapp. n. 613 sub. 552)	0,75	1.445,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 527)	9,00	1.445,00	13.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			<b>141.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 39.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 31**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 141.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 31** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 120.000,00 in conto tondo (€ 141.000,00 - 15%)**.

----- § -----

### PARTE QUARANTESIMA

#### Rapporto di valutazione del lotto n° 32

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 616**) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 6
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 555**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 529**) al piano interrato

### 40.1 - Descrizione dei beni

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero **interno 6** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano terzo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 69 di via XXVI Luglio (scala "C"), composta da ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura e ripostiglio/lavanderia, due camere da letto, bagno, disimpegno notte, oltre logge sui lati est ed ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla prima porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 631) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 69 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20.

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione; risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 32** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

\* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "P6") redatto il 09/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 272.3 KWh/m<sup>2</sup>anno.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 529**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 555**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

\* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "P7", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 32**;
- sotto lettera "P8", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 32** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

#### **40.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 616**, via XXVI Luglio nc. 69, piano 3°, interno 5, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 5 e RC Euro 464,81, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 555**, via XXVI Luglio nc. 69, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° **613 sub. 529**, via XXVI Luglio nc. 79, piano 51, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 630**, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 592, 593, 604, 605, 616, 617 e 631;
- n° **613 sub. 631**, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 550 a 555;
- n° **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 637**, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "Pg" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 32**.

#### **40.3 - Confini**

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

#### **40.4 - Provenienza dei beni**

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### **40.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 32** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

##### **- Iscrizione Reg. Parl. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1T, a favore della "Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 32**:

• Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 32** (unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 616**), cantina (mappale n° **613 sub. 555**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 529**)) costituiscono l'intera **QUOTA n° 16** garantita da ipoteca di Euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 728 del 27/05/2011**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 23/02/2011 rep. 1011/2011 a favore del signor [REDACTED]

contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l." con sede in Firenze (FI) codice fiscale 01447920487, a garanzia della complessiva somma di Euro 53.912,00 di cui Euro 28.912,00 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare di civile abitazione facente parte del presente **lotto n° 32** (mappale n° **613 sub. 616**).

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 32** (mappali n° **613 sub. 616** - n° **613 sub. 555** e n° **613 sub. 529**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento Immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 32 (mappali n° 613 sub. 616 - n° 613 sub. 555 et n° 613 sub. 529).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 40.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "P8", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente lotto n° 32, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 40.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 616)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	73,00	1,00	73,00
Logge al piano terzo "sottotetto"	22,00	0,30	6,60
	Totale sup. commerciale mq. 79,60		

#### Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 555)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Unità Immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 529)**

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

#### 40.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 616)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 555)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 529)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	79,60	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	5	6	7	0	n.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	89,35	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	2.340,47	-29.840,93	2.340,47
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-6.290,00	-9.945,00	-8.330,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>120.584,48</b>	<b>121.841,37</b>	<b>124.337,34</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>122.254,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>3,11%</b>	<b>errore &lt; 6% accettabile</b>
---	--------------	-----------------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>122.000,00</b>
-----------------------------------	-------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 40.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 32**, in complessivi **€ 122.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE			
Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto fondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 616)	79,60	1.365,00	109.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 555)	0,75	1.365,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 529)	9,00	1.365,00	12.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			<b>122.000,00</b>

#### 40.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato, dei beni costituenti il presente **lotto n° 32**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 122.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le susposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 32** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 104.000,00 in conto tondo (€ 122.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### **PARTE QUARANTUNESIMA**

##### **Rapporto di valutazione del lotto n° 33**

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 617**) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 69 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 5
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 553**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 528**) al piano interrato

#### **41.1 - Descrizione dei beni**

**Dritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edilcatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero interno 5 dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla porta sulla destra per chi arriva al citato piano terzo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 69 di via XXVI Luglio (scala "C"), composta da ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura e locale lavanderia/ripostiglio, due camere da letto, bagno, disimpegno notte, oltre logge sui lati est ed ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla terza porta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 631) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 69 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali costituenti la zona giorno sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- le due camere da letto sono pavimentate con parquet essenza rovere;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata.

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edilcatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 33** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**P10**") redatto il 09/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 299 KWh/m<sup>2</sup>anno.  
In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 528**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 553**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
- \* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

goduto dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "P11", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 33**;
- sotto lettera "P12", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 33** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

#### 41.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- ❖ n° 613 sub. 617, via XXVI Luglio nc. 69, piano 3°, interno 6, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 5 e RC Euro 464,81, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° 613 sub. 553, via XXVI Luglio nc. 69, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° 613 sub. 528, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 630, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comuni ai sub. 592, 593, 604, 605, 616, 617 e 631;
- n° 613 sub. 631, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 550 a 555;
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "P13" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente lotto n° 33.

#### 41.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

#### 41.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 13/03/2003 rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[REDACTED]" in virtù di atto ricevuto dal

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società

#### **41.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente lotto n° 33 risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

##### **- Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente lotto n° 33:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/10/2009** rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 33** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 617**), cantina (mappale n° **613 sub. 553**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 528**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 15** garantita da ipoteca di Euro 238.000,00 di cui Euro 119.000,00 per capitale.

##### **- Iscrizione Reg. Part. 728 del 27/05/2011**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 23/02/2011 rep. 1011/2011 a favore del signor

contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l." con sede in Firenze (FI) codice fiscale 01447920487, a garanzia della complessiva somma di Euro 53.912,00 di cui Euro 28.912,00 per capitale ed il resto per interessi e spese.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare di civile abitazione facente parte del presente **lotto n° 33** (mappale n° **613 sub. 617**).

• **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 33** (mappali n° **613 sub. 617** - n° **613 sub. 553** et n° **613 sub. 528**).

• **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 33** (mappali n° **613 sub. 617** - n° **613 sub. 553** et n° **613 sub. 528**).

**41.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "P12", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 33**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 41.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 617)		All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.	
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	77,00	1,00	77,00	
Logge al piano terzo "sottotetto"	21,00	0,30	6,30	
		<b>Totale sup. commerciale mq. 83,30</b>		

#### Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 553)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 528)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 17,00 x 0,50 = mq. 8,50

#### 41.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALe N° 613 SUB. 617)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALe N° 613 SUB. 553)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTDRIMESSA (MAPPALe N° 613 SUB. 528)

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data					

geometra Felice Bisogni  
 Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
 Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

(mesi dal rilevamento)	1	4	7	.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	.....	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	.....	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	83,30	mq.
Superficie commerciale cantina	.....	.....	.....	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	.....	17,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...-1,-2..)	5	6	7	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	30.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	92,55	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	7.752,79	-24.428,60	7.752,79
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale autorimessa	731,40	-2.194,19	12.433,72
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-6.290,00	-9.945,00	-8.330,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>125.265,41</b>	<b>126.522,30</b>	<b>129.018,27</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>126.935,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>3,00%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>127.000,00</b>
-----------------------------------	-------------------

#### 41.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 33**, in complessivi **€ 127.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto fondo) €
<b>Unità immobiliare ad uso civile abitazione</b> (mapp. n. 613 sub. 617)	83,30	1.375,00	114.000,00
<b>Unità immobiliare ad uso cantina/deposito</b> (mapp. n. 613 sub. 553)	0,75	1.375,00	1.000,00
<b>Unità immobiliare ad uso autorimessa</b> (mapp. n. 613 sub. 528)	8,50	1.375,00	12.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			<b>127.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 41.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente lotto n° 33, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi Euro **127.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il prezzo "a base d'asta" dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 33** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 108.000,00 in conto tondo (€ 127.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### PARTE QUARANTADUESIMA

##### Rapporto di valutazione del lotto n° 34

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 576**) posta al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 2
- unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. **613 sub. 538**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 504**) al piano interrato

#### 42.1 - Descrizione dei beni

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edilificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- > **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terreno e contraddistinta con il numero **interno 2** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla porta posta di fronte per chi entra nell'androne condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, loggia sul lato sud, locale lavanderia avente accesso dalla loggia anzidetta oltre piccola loggia e terrazza "a livello" sul lato ovest;
- > **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla prima porta posta sulla sinistra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
- > **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata in adiacenza alla parete est (lato via XXVI Luglio), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata.

I beni si presentano in mediocre stato di conservazione e risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 34** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

\* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata di:

- Attestato di Certificazione Energetica (allegato sotto lettera "P14") redatto il 13/01/2010 dall'ing. Lucio Gervasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al n. 3207 (privo degli estremi di invio al Comune di Certaldo ed alla Regione Toscana), dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "D" con un indice di prestazione energetica globale pari a 104,9 KWh/m<sup>2</sup> anno;
- Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "P15") redatto il 09/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 277,7 KWh/m<sup>2</sup> anno.

Non è dato conoscere allo scrivente il motivo per cui i due tecnici sopra menzionati siano giunti a conclusioni completamente diverse in ordine alla classificazione energetica di una medesima abitazione.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 504**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 538**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

\* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione cd in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre n. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "P16", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 34**;
- sotto lettera "P17", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 34** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

#### **42.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 576**, via XXVI Luglio n. 75, piano T, interno 1, categoria A/2, classe 3ª, consistenza vani 3 e RC Euro 278,89, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 538**, via XXVI Luglio n. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° **613 sub. 504**, via XXVI Luglio n. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 19 e RC Euro 50,04, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- n° 613 sub. 628, B.C.N.C. - vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , 588 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 e 629;
- n° 613 sub. 629, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "P18" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 34**.

#### 42.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

#### 42.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "██████████"

A sua volta la Società "██████████" era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "██████████" la virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "██████████"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797



#### **42.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 34** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

##### **- Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 34**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/10/2009** rep. 61968/, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote. Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 34** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 576**), cantina (mappale n° **613 sub. 538**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 504**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 17** garantita da ipoteca di Euro 172.000,00 di cui Euro 86.000,00 per capitale.

##### **- Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese. L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 34** (mappali n° **613 sub. 576** - n° **613 sub. 538** e n° **613 sub. 504**).



- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento Immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.

Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 34** (mappali n° 613 sub. 576 - n° 613 sub. 538 e n° 613 sub. 504).

**42.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**P17**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 34**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**42.7 - Consistenza dei beni**

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 576)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano terreno	54,00	1,00	54,00
Logge e terrazza "a livello" al piano terreno	25,00	0,30	7,50
	9,00	0,10	0,90
	Totale sup. commerciale		mq. 62,40

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 538)**

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

**Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 504)**

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 15,00 x 0,50 = mq. 7,50

**42.8 - Valutazione dei beni**

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 576)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 538)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 504)

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	62,40	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	15,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	T	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre no. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Qualità (es. +1,+2...,-1,-2..)	2	3	4	0	n.
--------------------------------	---	---	---	---	----

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficients di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	70,65	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-22.819,53	-55.000,93	-22.819,53
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	-731,40	-3.656,98	10.970,93
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.245,54	-4.923,27	-2.356,44
Qualità	-2.516,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	93.242,75	94.536,42	97.006,72

Prezzo corretto medio	94.929,00
-----------------------	-----------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,04%	errore < 6% accettabile
--	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	95.000,00
----------------------------	-----------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 42.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 34**, in complessivi **€ 95.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE			
Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (In conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 576)	62,40	1.345,00	84.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 538)	0,75	1.345,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 504)	7,50	1.345,00	10.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			<b>95.000,00</b>

#### 42.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 34**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 95.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 34** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 81.000,00 in conto tondo (€ 95.000,00 - 15%)**.

----- § -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **PARTE QUARANTATREESIMA**

##### **Rapporto di valutazione del lotto n° 35**

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 577**) posta al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 1
- unità immobiliare ad uso cantina (mapp. **613 sub. 549**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 532**) al piano interrato

#### **43.1 - Descrizione dei beni**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "8"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terreno e contraddistinta con il numero interno 1 dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla prima porta sulla destra per chi entra nell'androne condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, loggia sul lato nord e piccola loggia con terrazza "a livello" sul lato ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla prima porta posta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "Parte quarta" che precede.

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "La Valle - Società Cooperativa Edilcatrice".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegare alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompleteness delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 35** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata di:
  - Attestato di Certificazione Energetica (allegato sotto lettera "Q1") redatto il 13/01/2010 dall'ing. Lucio Gervasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al n. 3207 (privo degli estremi di invio al Comune di Certaldo ed alla Regione Toscana), dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "D" con un indice di prestazione energetica globale pari a 101,2 KWh/m<sup>2</sup> anno;
  - Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "Q2") redatto il 10/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 4153.7 KWh/m<sup>2</sup> anno.

Non è dato conoscere allo scrivente il motivo per cui i due tecnici sopra menzionati siano giunti a conclusioni completamente diverse in ordine alla classificazione energetica di una medesima abitazione.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 532**) e la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 549**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- \* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "Q3", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 35**;
- sotto lettera "Q4", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 35** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

#### **43.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 577**, via XXVI Luglio nc. 75, piano T, interno 2, categoria A/2, classe 3ª, consistenza vani 3,5 e RC Euro 325,37, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 549**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7ª, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° **613 sub. 532**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5ª, consistenza mq. 16 e RC Euro 42,14 per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- n° 613 sub. 628, B.C.N.C. - vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , 588 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 e 629;
- n° 613 sub. 629, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "Q5" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 35**.

#### **43.3 - Confini**

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

#### **43.4 - Provenienza dei beni**

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### **43.5 - Formalità passive ed Iscrizioni Ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 35** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

##### **- Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 35**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/10/2009** rep. 61968/, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 35** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 577**), cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 549**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 532**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 18** garantita da ipoteca di Euro 184.000,00 di cui Euro 92.000,00 per capitale.

##### **- Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa**

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 35** (mappali n° **613 sub. 577** - n° **613 sub. 549** et n° **613 sub. 532**).

**- Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della **"Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni"** con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 35** (mappali n° **613 sub. 577** - n° **613 sub. 549** et n° **613 sub. 532**).

**43.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella **"parte quarta"** che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera **"Q4"**, è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e cantina/deposito costituenti il presente **lotto n° 35**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**43.7 - Consistenza dei beni**

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

7

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Unità Immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 577)		All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138	
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano terreno	64,00	1,00	64,00
Logge e terrazza "a livello" al piano terreno	25,00	0,30	7,50
	35,00	0,10	3,50
Totale sup. commerciale			mq. 75,00

**Unità Immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 549)**

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

**Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 532)**

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 20,00 x 0,50 = mq. 10,00

**43.8 - Valutazione dei beni**

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 577)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 549)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 532)

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	75,00	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	20,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	T	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2..)	2	3	4	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	85,75	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.245,54	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-4.388,37	-36.569,77	-4.388,37
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	2.925,58	0,00	14.627,91
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.245,54	-4.923,27	-2.356,44
Qualità	-2.516,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	115.330,89	116.624,56	119.094,86

Prezzo corretto medio	117.017,00
-----------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,26%	errore < 6% accettabile
---	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	117.000,00
-------------------------------	------------

#### 43.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 35**, in complessivi **€ 117.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (In conto londo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 577)	75,00	1.365,00	102.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina (mapp. n. 613 sub. 549)	0,75	1.365,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 532)	10,00	1.365,00	14.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			117.000,00

#### 43.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 35**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 117.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 35** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 100.000,00 in conto tondo (€ 117.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### **PARTE QUARANTAQUATTRESIMA**

##### **Rapporto di valutazione del lotto n° 36**

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 591**) posta al piano primo dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 3
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 534**) al piano interrato

#### **44.1 - Descrizione dei beni**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano primo e contraddistinta con il numero interno 3 dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dalla prima porta sulla destra per chi arriva al citato piano primo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da ingresso - pranzo - soggiorno con angolo cottura e locale lavanderia/ripostiglio, due camere da letto, bagno, doccia - w.c., ripostiglio oltre loggia sul lato ovest;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata sul lato ovest

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le due unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono interamente pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- i locali bagno e doccia sono pavimentati e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata.

Le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di conservazione; le stesse risultano condotte in locazione dalla signora [REDACTED] nata in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in base a contratto di locazione abitativa agevolata (allegato sotto lettera "Q6") sottoscritto in data 01/03/2014 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 25/03/2014 al n. 2963.

La locazione risulta regolata dalle seguenti pattuizioni:

- \* la durata è prevista in anni 6 a partire dal 01/03/2014 fino al 28/02/2020, decorsi i quali dovrà intendersi rinnovato di diritto per ulteriori anni due se non interverrà una delle condizioni indicate al comma 2;
- \* il canone è stabilito in Euro 4.363,56 all'anno, oltre Iva da pagare in rate mensili anticipate di Euro 363,63 oltre Iva ciascuna e da aggiornare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni estituenti il presente **lotto n° 36** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata di:

- Attestato di Certificazione Energetica (allegato sotto lettera "O7") redatto il 13/01/2010 dall'ing. Lucio Gervasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

n. 3207 (privo degli estremi di invio al Comune di Certaldo ed alla Regione Toscana), dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "D" con un indice di prestazione energetica globale pari a 109,3 KWh/m<sup>2</sup>anno;

- Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "08") redatto il 10/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 18/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 128 KWh/m<sup>2</sup>anno.

Non è dato conoscere allo scrivente il motivo per cui i due tecnici sopra menzionati siano giunti a conclusioni completamente diverse in ordine alla classificazione energetica di una medesima abitazione.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 l 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 534**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliare non compresa nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

- \* Le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli nascenti dal citato contratto di locazione;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "Q9", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 36**;
- sotto lettera "Q10", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle due unità immobiliari di proprietà

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797



della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 36** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

#### **44.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 591**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 1°, interno 6, categoria A/2, classe 4°, consistenza vani 5,5 e RC Euro 596,51, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 534**, via XXVI Luglio nc. 79, piano 51, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 22 e RC Euro 57,95, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- n° **613 sub. 628**, B.C.N.C. - vano scala , locale ascensore e ripostiglio comune ai sub . 576 , 577 , 588 , 589 , 590 , 600 , 601 , 602 , 612 , 613 , 614 , 615 e 629;
- n° **613 sub. 629**, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549.
- n° **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- n° **613 sub. 637**, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "Q11" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 36**.



geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 44.3 - Confini

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

#### 44.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[REDACTED]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### 44.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente lotto n° 36 risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

##### - Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente lotto n° 36:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del muruo in n° 27 quote.

Le due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 36** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 591**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 534**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 19** garantita da ipoteca di Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 36** (mappali n° **613 sub. 591** et n° **613 sub. 534**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.

Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 36** (mappali n° **613 sub. 591** et n° **613 sub. 534**).

**44.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "Q10", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797



Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le due unità immobiliari ad uso civile abitazione ed autorimessa, costituenti il presente lotto n° 36, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

#### 44.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 591)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano primo	85,00	1,00	85,00
Loggia al piano primo	10,00	0,30	3,00
<b>Totale sup. commerciale</b>			<b>mq. 88,00</b>

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 534)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 23,00 x 0,50 = mq. 11,50

#### 44.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 591)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 534)

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	.....	%



geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	.....	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	88,00	mq.
Superficie commerciale cantina	.....	.....	.....	.....	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	.....	23,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	1	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Locale doccia - w.c.	0	0	0	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2..)	3	4	5	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficienti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Locale doccia - w.c.	costo a nuovo del locale doccia - w.c. (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	25.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
--	---------

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	99,50	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.258,00	1.641,09	1.178,22
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	14.627,91	-17.553,49	14.627,91
Superficie commerciale cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale autorimessa	5.119,77	2.194,19	16.822,09
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Locale doccia - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	0,00	-3.282,18	-1.178,22
Qualità	-3.774,00	-6.630,00	-5.950,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>141.891,81</b>	<b>143.181,52</b>	<b>145.656,45</b>

Prezzo corretto medio	143.577,00
-----------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,65%	errore < 6% accettabile
---	-------	-------------------------

Valore stimato subject	€ 144.000,00
------------------------	--------------

#### 44.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 36**, in complessivi **€ 144.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 591)	88,00	1.445,00	127.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 534)	11,50	1.445,00	17.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			144.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 44.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 36**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 144.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il prezzo "a base d'asta" dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 36** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 122.000,00 in conto tondo (€ 144.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### PARTE QUARANTACINQUESIMA

##### Rapporto di valutazione del lotto n° 37

- Unità immobiliare di civile abitazione (mapp. **613 sub. 612**) posta al piano terzo "sottotetto" dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 75 di via XXVI Luglio, contraddistinta dal numero interno 14
- unità immobiliare ad uso canuna (mapp. **613 sub. 547**) al piano interrato
- unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **613 sub. 535**) al piano interrato

#### 45.1 - Descrizione dei beni

**Dritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, sopra porzioni del

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente:

- **unità immobiliare di civile abitazione** dislocata al piano terzo "sottotetto" e contraddistinta con il numero interno **14** dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso dall'ultima porta sulla sinistra per chi arriva al citato piano terzo con la scala condominiale contraddistinta dal nc. 75 di via XXVI Luglio (scala "D"), composta da alloggio monostanza con angolo cottura, bagno, oltre ampia terrazza a livello sul lato nord-ovest;
- **unità immobiliare ad uso cantina** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", composta da un unico locale avente accesso dalla terza porta sulla destra per chi entra nel corridoio delle cantine (corridoio contraddistinto dal mappale n. 613 sub. 629) arrivando dal disimpegno condominiale collegato con il vano scala ed ascensore condominiale contraddistinto dal nc. 75 di via XXVI Luglio;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio condominiale indicato come "comparto A" situata sul lato ovest (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 79 di via XXVI Luglio.

Le tre unità immobiliari usufruiscono dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno delle stesse, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede con la precisazione che:

- i locali di abitazione sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x 33;
- il bagno è pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata con disegno a mosaico;
- la terrazza è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 23 x 11; nell'ambito della stessa è presente la canna fumaria a servizio dell'impianto termico centralizzato condominiale.

Le unità immobiliari si presentano in mediocri condizioni di conservazione; le stesse risultano nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto precisa che:

\* Le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, i beni costituenti il presente **lotto n° 37** dovranno essere posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

\* l'unità immobiliare di civile abitazione è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "Q12") redatto il 10/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 14/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 326 KWh/m<sup>2</sup>anno.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 l 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare la cantina/deposito (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 547**) e l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **613 sub. 535**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliare non compresa nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.

\* Le tre unità immobiliari dovranno essere poste in vendita, e quindi alienate, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "Q13", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni delle tre unità immobiliari costituenti il **lotto n° 37**;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- sotto lettera "Q14", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna delle tre unità immobiliari di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituenti il presente **lotto n° 37** (evidenziate con perimentazione di colore arancio).

#### **45.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- ❖ n° **613 sub. 612**, via XXVI Luglio nc. 75, piano 3°, interno 11, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 1,5 e RC Euro 139,44, per quanto attiene l'**unità immobiliare di civile abitazione**;
- ❖ n° **613 sub. 547**, via XXVI Luglio nc. 75, piano S1, categoria C/2, classe 7°, consistenza mq. 2 e RC Euro 6,61, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso cantina/deposito**;
- ❖ n° **613 sub. 535**, via XXVI Luglio nc. 79, piano S1, categoria C/6, classe 5°, consistenza mq. 17 e RC Euro 44,78, per quanto attiene l'**unità immobiliare ad uso autorimessa**.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui hanno diritto le unità immobiliari anzidette, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i sub;
- n° **613 sub. 628**, B.C.N.C. - vano scala, locale ascensore e ripostiglio comune ai sub. 576, 577, 588, 589, 590, 600, 601, 602, 612, 613, 614, 615 e 629;
- n° **613 sub. 629**, B.C.N.C. - corridoio cantine comune ai sub. da 538 a 549;
- n° **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i sub;
- n° **613 sub. 637**, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "Q15" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente le unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 37**.

#### **45.3 - Confini**

Nell'insieme i beni confinano con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

#### **45.4 - Provenienza dei beni**

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T etrascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### **45.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che le unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n° 37** risultano gravate dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

##### **- Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 37**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

Le due unità immobiliari costituenti il **lotto n° 37** {unità immobiliare di civile abitazione (mappale n° **613 sub. 612**) cantina/deposito (mappale n° **613 sub. 547**) ed autorimessa (mappale n° **613 sub. 535**)} costituiscono l'intera **QUOTA n° 20** garantita da ipoteca di Euro 196.000,00 di cui Euro 98.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 37** (mappali n° **613 sub. 612** - n° **613 sub. 547** e n° **613 sub. 535**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, le tre unità immobiliari costituenti il presente **lotto n° 37** (mappali n° **613 sub. 612** - n° **613 sub. 547** e n° **613 sub. 535**).

**45.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "Q14", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per le tre unità immobiliari ad uso civile abitazione, autorimessa e locale cantina costituenti il presente lotto n° 37, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

#### 45.7 - Consistenza dei beni

La superficie "commerciale" dei beni è stata determinata applicando alla consistenza degli stessi, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mappale n° 613 sub. 612)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
Locali di abitazione al piano terzo "sottotetto"	44,00	1,00	44,00
Terrazza al piano terzo "sottotetto"	25,00	0,30	7,50
	63,00	0,10	6,30
	Totale sup. commerciale mq. 57,80		

#### Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mappale n° 613 sub. 547)

Locale cantina al piano interrato mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa (mappale n° 613 sub. 535)

Locale ad uso autorimessa al piano interrato mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00

#### 45.8 - Valutazione dei beni

- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (MAPPALE N° 613 SUB. 612)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CANTINA/DEPOSITO (MAPPALE N° 613 SUB. 547)
- UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 613 SUB. 535)

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
--------------------------	---------------	---------------	---------------	---------	-----------------

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartam.	/
Prezzo rilevato	148.000,00	195.000,00	140.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	4	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	125.800,00	165.750,00	119.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale abitazione	78,00	100,00	78,00	57,80	mq.
Superficie commerciale cantina	-----	-----	-----	3,00	mq.
Superficie commerciale autorimessa	16,00	20,00	-----	18,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano	1	3	2	3	n.
Bagno	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	2	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2..)	2	4	5	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Posto auto	valore commerciale (€/cad.)	5.000,00
------------	-----------------------------	----------

Coefficients di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%
Superficie commerciale autorimessa	50%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	110,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.506,82
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	78,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.525,64
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	67,55	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.462,79

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	83,87	110,50	79,33
Superficie commerciale abitazione	1.462,79	1.462,79	1.462,79
Superficie commerciale cantina	365,70	365,70	365,70
Superficie commerciale autorimessa	731,40	731,40	731,40
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Livello di piano	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Qualità	1.258,00	1.657,50	1.190,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.258,00	1.657,50	1.190,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	125.800,00	165.750,00	119.000,00
Data	-83,87	-442,00	-555,33
Superficie commerciale abitazione	-29.548,37	-61.729,77	-29.548,37
Superficie commerciale cantina	1.097,09	1.097,09	1.097,09
Superficie commerciale autorimessa	1.462,79	-1.462,79	13.165,12
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Bagno	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.516,00	0,00	1.190,00
Qualità	-1.258,00	-4.972,50	-4.760,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.258,00	-3.315,00	-3.570,00
Prezzo corretto	93.727,64	94.925,03	96.018,50

Prezzo corretto medio	94.890,00
-----------------------	-----------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,44%	errore < 6% accettabile
---	-------	-------------------------

Valore stimato Subject	€ 95.000,00
------------------------	-------------

**45.9 - Sintesi della valutazione**

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 37**, in complessivi **€ 95.000,00** secondo il seguente prospetto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso civile abitazione (mapp. n. 613 sub. 612)	57,80	1.400,00	81.000,00
Unità immobiliare ad uso cantina/deposito (mapp. n. 613 sub. 547)	0,75	1.400,00	1.000,00
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 613 sub. 535)	9,00	1.400,00	13.000,00
somma il valore complessivo pari ad Euro			95.000,00

#### 45.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato dei beni costituenti il presente **lotto n° 37**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere determinato in complessivi **Euro 95.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 37** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 81.000,00 in conto tondo (€ 95.000,00 - 15%)**.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PARTE QUARANTASEIESIMA**

**Rapporto di valutazione del lotto n° 38**

➤ Fondo commerciale (mapp. 613 sub. 585) posto al piano terreno dell'edificio "B",  
avente accesso dal nc. 55 di via XXVI Luglio

**46.1 - Descrizione del bene**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente sopra il **fondo commerciale** dislocato al piano terreno dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso indipendente dal nc. 55 della via XXVI Luglio, composto da unico ampio locale oltre servizio igienico - w.c. con anti - w.c.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione; la stessa risulta nella disponibilità della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

In precedenza risultava condotta in locazione dalla Società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] a base a contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 27/01/2014 con la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 24/02/2014 al n. 1927 (attualmente risolto).

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 38** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

\* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "R1") redatto il 11/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 16/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 326.2 KWh/m<sup>2</sup>anno.

\* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "R2", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni del fondo commerciale costituente il **lotto n° 38**;
- sotto lettera "R3", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fondo commerciale di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituente il presente **lotto n° 38** (evidenziato con perimentazione di colore arancio).

#### **46.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **613 sub. 585**, via XXVI Luglio nc. 55, piano T, categoria C/1, classe 7<sup>a</sup>, consistenza mq. 47 e RC Euro 1.109,30.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;



geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società

**46.5 - Formalità passive ed Iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente **lotto n° 38** risulta gravata dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

**- Iscrizione Reg. Part. 2923 del 23/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per il bene costituente il presente **lotto n° 38**:

- **Domanda di annotazione** Reg. Part. 1474 del 09/11/2009, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740 con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

La quota di interesse per il **lotto n° 38** è la seguente:

- \* **QUOTA n° 27** garantita da ipoteca di Euro 136.000,00 di cui Euro 68.000,00 per capitale (riferita al fondo commerciale mappale n° **613 sub. 585**).

**- Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore dello "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616S00483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 38** (mappale n° **613 sub. 585**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 38** (mappale n° **613 sub. 585**).

**46.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "R3", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per il fondo commerciale costituente il presente **lotto n° 38**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**46.7 - Consistenza del bene**

La superficie "commerciale" del bene è stata determinata applicando alla consistenza dello stesso, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Fondo commerciale (mappale n° 613 sub. 585)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
fondo commerciale al piano terreno	53,00	1,00	53,00

**46.8 - Valutazione dei beni**

➤ FONDO COMMERCIALE (MAPPALE N° 613 SUB. 585)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	/
Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	70.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	110.500,00	51.000,00	59.500,00	-----	Euro
Superficie commerciale negozio	60,00	40,00	46,00	53,00	mq.
Superficie commerciale cantina	52,00	-----	-----	-----	mq.
Livello di piano	0	0	0	0	n.
Servizio igienico - w.c.	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2..)	-2	-3	-2	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	25.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di Incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.284,88

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	53,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00
Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale negozio	-8.925,00	16.575,00	8.925,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00
Servizio igienico - w.c.	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	2.210,00	1.530,00	1.190,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>69.456,33</b>	<b>68.561,00</b>	<b>68.980,33</b>

Prezzo corretto medio	68.999,00
-----------------------	-----------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	1,31%	errore < 6% accettabile
--	-------	-------------------------

Valore stimato Subject	€ 69.000,00
------------------------	-------------

#### 46.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 38**, in complessivi **€ 69.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
<b>Fondo commerciale</b> (mapp. n. 613 sub. 585)	53,00	1.300,00	69.000,00

#### 46.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 38**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in complessivi **Euro 69.000,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 38** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 59.000,00 in conto tondo (€ 69.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### PARTE QUARANTASETTESIMA

##### Rapporto di valutazione del lotto n° 39

- Fondo commerciale (mapp. **613 sub. 584**) posto al piano terreno dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 59 di via XXVI Luglio

#### 47.1 - Descrizione del bene

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente sopra il **fondo commerciale** dislocato al piano terreno dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso indipendente dal nc. 59 della via XXVI Luglio, composto da unico ampio locale oltre servizio igienico - w.c. con anti - w.c.;

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della precedente **"Parte quarta"** che precede.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione; la stessa risulta nella disponibilità della Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"**. In precedenza risultava condotta in locazione dalla Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 31/01/2012 con la con sede in Firenze in persona del legale rappresentante signor [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" il 23/02/2012 al n. 1829 (attualmente risolto).

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 39** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera **"R5"**) redatto il 11/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 16/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 257.6 KWh/m<sup>2</sup> anno.
- \* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pagina n° 506

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- sotto lettera "R6", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni del fondo commerciale costituente il **lotto n° 39**;
- sotto lettera "R7", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fondo commerciale di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituente il presente **lotto n° 39** (evidenziato con perimentazione di colore arancio).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **47.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **613 sub. 584**, via XXVI Luglio nc. 59, piano T, categoria C/1, classe 7ª, consistenza mq. 66 e RC Euro 1.557,74.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 637**, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "**R8**" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 39**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 47.3 - Confini

Il fondo commerciale confina con proprietà Comune di Certaldo, altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice", parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

#### 47.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] a virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 2S0S7, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### 47.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente lotto n° 39 risulta gravata dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

##### - Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per i beni costituenti il presente lotto n° 39:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

La quota di interesse per il **lotto n° 39** è la seguente:

- **QUOTA n° 26** garantita da ipoteca di Euro 186.000,00 di cui Euro 93.000,00 per capitale (riferita al fondo commerciale mappale n° **613 sub. 584**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**- Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore dello "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 39** (mappale n° **613 sub. 584**).

**- Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento Immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 39** (mappale n° **613 sub. 584**).

**47.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "R7", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per il fondo commerciale costituente il presente lotto n° 39, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

#### 47.7 - Consistenza del bene

La superficie "commerciale" del bene è stata determinata applicando alla consistenza dello stesso, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Fondo commerciale (mappale n° 613 sub. 584)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
fondo commerciale al piano terreno	72,00	1,00	72,00

#### 47.8 - Valutazione dei beni

##### > FONDO COMMERCIALE (MAPPALE N° 613 SUB. 584)

##### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	/
Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	70.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	110.500,00	51.000,00	59.500,00	-----	Euro
Superficie commerciale negozio	60,00	40,00	46,00	72,00	mq.
Superficie commerciale cantina	52,00	-----	-----	-----	mq.

Livello di piano	0	0	0	0	n.
Servizio igienico - w.c.	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5)					

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	-2	-3	-2	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Coefficients di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	25.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.284,88

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	72,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

TABELLA DI VALUTAZIONI:

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67
Superficie commerciale negozio	15.300,00	40.800,00	33.150,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00
Servizio igienico - w.c.	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	2.210,00	1.530,00	1.190,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>93.681,33</b>	<b>92.786,00</b>	<b>93.205,33</b>

Prezzo corretto medio	93.224,00
-----------------------	-----------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) accettabile	0,96%	errore < 6%
--	-------	-------------

Valore stimato Subject (€)	93.000,00
----------------------------	-----------

#### 47.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 39**, in complessivi **€ 93.000,00** secondo il seguente prospetto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto fondo) €
Fondo commerciale (mapp. n. 613 sub. 584)	72,00	1.295,00	93.000,00

**47.10 - Conclusioni**

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 39**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in complessivi **Euro 93.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 39** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 79.000,00 in conto fondo (€ 93.000,00 - 15%)**.

..... § .....

**PARTE QUARANTOTTESIMA**

**Rapporto di valutazione del lotto n° 40**

- Fondo commerciale (mapp. **613 sub. 582**) posto al piano terreno dell'edificio "B", avente accesso dal nc. 65 di via XXVI Luglio

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 48.1 - Descrizione del bene

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente sopra il **fondo commerciale** dislocato al piano terreno dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto B", avente accesso indipendente dal nc. 65 della via XXVI Luglio, composto da unico ampio locale oltre servizio igienico - w.c. con anti - w.c.;

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede.

Il fondo commerciale si presenta in mediocri condizioni di conservazione e risulta nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 40** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**R9**") redatto il 11/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 16/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 368.9 KWh/m<sup>2</sup> anno.
- \* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "R10", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni del fondo commerciale costituente il **lotto n° 40**;
- sotto lettera "R11", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fondo commerciale di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituente il presente **lotto n° 40** (evidenziato con perimentazione di colore arancio).

#### **48.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **613 sub. 582**, via XXVI Luglio nc. 65, piano T, categoria C/1, classe 7ª, consistenza mq. 68 e RC Euro 1.604,94.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 637**, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "R12" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 40**.

#### **48.3 - Confini**

Il fondo commerciale confina con proprietà Comune di Certaldo su più lati, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

#### **48.4 - Provenienza dei beni**

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### **48.5 - Formaltà passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente **lotto n° 40** risulta gravata dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edilcatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per il bene costituente il presente **lotto n° 40**:

• **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/10/2009** rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

La quota di interesse per il **lotto n° 40** è la seguente:

\* **QUOTA n° 25** garantita da ipoteca di Euro 196.000,00 di cui Euro 98.000,00 per capitale (riferita al fondo commerciale mappale n° **613 sub. 582**).

• **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edilcatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 40** (mappale n° **613 sub. 582**).

• **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edilcatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 40** (mappale n° **613 sub. 582**).

**48.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "R11", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per il fondo commerciale costituente il presente lotto n° 40, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 48.7 - Consistenza del bene

La superficie "commerciale" del bene è stata determinata applicando alla consistenza dello stesso, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Fondo commerciale (mappale n° 613 sub. 582)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
fondo commerciale al piano terreno	76,00	1,00	76,00

#### 48.8 - Valutazione dei beni

> FONDO COMMERCIALE (MAPPALE N° 613 SUB. 582)

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	/
Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	70.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	.....	%
Prezzo adottato	110.500,00	51.000,00	59.500,00	.....	Euro
Superficie commerciale					

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE GIUDIZIARIE.it

negozio	60,00	40,00	46,00	76,00	mq.
Superficie commerciale cantina	52,00	.....	.....	.....	mq.

Livello di piano	0	0	0	0	n.
Servizio igienico - w.c.	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2..)	-2	-3	-2	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	23.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.284,88
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48

ASTE GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	76,00	Prezzo marginale (€/mq)=	1.275,00

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00
Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	23.000,00	23.000,00	23.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67
Superficie commerciale negozio	20.400,00	45.900,00	38.250,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00
Servizio igienico - w.c.	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	2.210,00	1.530,00	1.190,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>98.781,33</b>	<b>97.886,00</b>	<b>98.305,33</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>98.324,00</b>
------------------------------	------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>0,91%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>98.000,00</b>
-----------------------------------	------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 48.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 40**, in complessivi **€ 98.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE			
Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (In conto tondo) €
Fondo commerciale (mapp. n. 613 sub. 582)	76,00	1.290,00	98.000,00

#### 48.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 40**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in complessivi **Euro 98.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 40** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 83.000,00 In conto tondo (€ 98.000,00 - 15%)**.

----- § -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PARTE QUARANTANOVESIMA**

**Rapporto di valutazione del lotto n° 41**

➤ Fondo commerciale (mapp. **613 sub. 581**) posto al piano terreno dell'edificio "A",  
avente accesso dal nc. 67 di via XXVI Luglio

**49.1 - Descrizione del bene**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente sopra il **fondo commerciale** dislocato al piano terreno dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso indipendente dal nc. 67 della via XXVI Luglio, composto da unico ampio locale oltre servizio igienico - w.c. con anti - w.c.;

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede.

Il fondo commerciale si presenta in mediocri condizioni di conservazione e risulta nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 41** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**R13**") redatto il 11/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 16/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 334.5 KWh/m<sup>2</sup> anno.
- \* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "R14", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni del fondo commerciale costituente il **lotto n° 41**;
- sotto lettera "R15", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fondo commerciale di proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" costituente il presente **lotto n° 41** (evidenziato con perimentazione di colore arancio).

#### **49.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **613 sub. 581**, via XXVI Luglio nc. 67, piano T, categoria C/1, classe 7ª, consistenza mq. 55 e RC Euro 1.298,11.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub.da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "R16" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 41**.

#### **49.3 - Confini**

Il fondo commerciale confina con proprietà del Comune di Certaldo, con parti e distacchi condominiali su più lati, salvo se altri.

#### **49.4 - Provenienza dei beni**

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### **49.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente **lotto n° 41** risulta gravata dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per il bene costituente il presente **lotto n° 41**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

La quota di interesse per il **lotto n° 41** è la seguente:

- \* **QUOTA n° 24** garantita da ipoteca di Euro 154.000,00 di cui Euro 77.000,00 per capitale riferita al fondo commerciale mappale n° **613 sub. 581**).

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 41** (mappale n° **613 sub. 581**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento Immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 41** (mappale n° **613 sub. 581**).

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 49.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "R15", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per il fondo commerciale costituente il presente lotto n° 41, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

#### 49.7 - Consistenza del bene

La superficie "commerciale" del bene è stata determinata applicando alla consistenza dello stesso, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Fondo commerciale (mappale n° 613 sub. 581)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
fondo commerciale al piano terreno	64,00	1,00	64,00

#### 49.8 - Valutazione dei beni

##### > FONDO COMMERCIALE (MAPPALE N° 613 SUA. 581)

##### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	/
Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	70.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data					

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(mesi dal rilevamento)	1	1	1	1	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	.....	%
Prezzo adottato	110.500,00	51.000,00	59.500,00	.....	Euro
Superficie commerciale negozio	60,00	40,00	46,00	64,00	mq.
Superficie commerciale cantina	52,00	.....	.....	.....	mq.
Livello di piano	0	0	0	0	n.
Servizio igienico - w.c.	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...-1,-2,...)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...-1,-2..)	-2	-3	-2	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Coefficienti di ragguglio superfici		
Superficie commerciale cantina		25%
Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00
Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)		1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)		1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1,00%
<b>Comparables n. 1</b>		
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)= 1.284,88
<b>Comparables n. 2</b>		
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)= 1.275,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	64,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00
Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67
Superficie commerciale negozio	5.100,00	30.600,00	22.950,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00
Servizio igienico - w.c.	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	2.210,00	1.530,00	1.190,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>83.481,33</b>	<b>82.586,00</b>	<b>83.005,33</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>83.024,00</b>
------------------------------	------------------

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	1,08%	errore < 6% accettabile
---	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	83.000,00
----------------------------	-----------

#### 49.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 41**, in complessivi **€ 83.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto fondo) €
<b>Fondo commerciale</b> (inapp. n. 613 sub. 581)	64,00	1.295,00	83.000,00

#### 49.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 41**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in complessivi **Euro 83.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudentialmente nella misura del **15%**.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

Ne consegue pertanto che il prezzo "a base d'asta" dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 41** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 70.000,00 in conto tondo (€ 83.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### PARTE CINQUANTESIMA

##### Rapporto di valutazione del lotto n° 42

➤ Fondo commerciale (mapp. **613 sub. 580**) posto al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 71 di via XXVI Luglio

#### 50.1 - Descrizione del bene

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente sopra il **fondo commerciale** dislocato al piano terreno dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso indipendente dal nc. 71 della via XXVI Luglio, composto da unico ampio locale oltre servizio igienico - w.c. con anti - w.c.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede.

Il fondo commerciale si presenta in mediocri condizioni di conservazione e risulta nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 42** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "S1") redatto il 11/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

Certaldo in data 16/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 285.8 KWh/m<sup>2</sup> anno.

\* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "S2", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni del fondo commerciale costituente il **lotto n° 42**;
- sotto lettera "S3", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fondo commerciale di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" costituente il presente **lotto n° 42** (evidenziato con perimentazione di colore arancio).

#### **50.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **613 sub. 580**, via XXVI Luglio nc. 71, piano T, categoria C/1, classe 7<sup>a</sup>, consistenza mq. 65 e RC Euro 1.534,14.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub.da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "S4" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 42**.

#### 50.3 - Confini

Il fondo commerciale confina con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice", proprietà del Comune di Certaldo, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

#### 50.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 2S057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**50.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente lotto n° 42 risulta gravata dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

**- Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data 15/11/2007 rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A." con sede in Prato (PO) codice fiscale 00S15340974, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per il bene costituente il presente lotto n° 42:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 30/10/2009 rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

La quota di interesse per il lotto n° 42 è la seguente:

\* **QUOTA n° 23** garantita da ipoteca di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale (riferita al fondo commerciale mappale n° 613 sub. 580).

**- Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente lotto n° 42 (mappale n° 613 sub. 580).

**- Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società  
**Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483.  
Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il  
presente **lotto n° 42** (mappale n° 613 sub. 580).

#### 50.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli  
abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente  
riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto  
lettera "S3", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure  
graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di  
cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto  
Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per il fondo commerciale  
costituente il presente **lotto n° 42**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della  
commerciabilità.

#### 50.7 - Consistenza del bene

La superficie "commerciale" del bene è stata determinata applicando alla  
consistenza dello stesso, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti  
previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, second il seguente prospetto:

Fondo commerciale (mappale n° 613 sub. 580)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
fondo commerciale al piano terreno	72,00	1,00	72,00

#### 50.8 - Valutazione dei beni

##### ➤ FONDO COMMERCIALE (MAPPALE N° 613 SUB. 580)

##### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	/

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	70.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	110.500,00	51.000,00	59.500,00	-----	Euro
Superficie commerciale negozio	60,00	40,00	46,00	72,00	mq.
Superficie commerciale cantina	52,00	-----	-----	-----	mq.
Livello di piano	0	0	0	0	n.
Servizio igienico - w.c.	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2..)	-2	-3	-2	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	22.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre n. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.284,88
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	72,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00
Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	22.000,00	22.000,00	22.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67
Superficie commerciale negozio	15.300,00	40.800,00	33.150,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00
Servizio igienico - w.c.	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	2.210,00	1.530,00	1.190,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
Prezzo corretto	93.681,33	92.786,00	93.205,33

Prezzo corretto medio	93.224,00
-----------------------	-----------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	0,96%	errore < 6% accettabile
---	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	93.000,00
----------------------------	-----------

### 50.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 42**, in complessivi **€ 93.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Fondo commerciale (mapp. n. 613 sub. 580)	72,00	1.290,00	93.000,00

### 50.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 42**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in complessivi **Euro 93.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il prezzo "a base d'asta" dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 42** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 79.000,00 in conto tondo (€ 93.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### **PARTE CINQUANTESIMA**

##### **Rapporto di valutazione del lotto n° 43**

➤ Fondo commerciale (mapp. **613 sub. 579**) posto al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 73 di via XXVI Luglio

#### **51.1 - Descrizione del bene**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente sopra il **fondo commerciale** dislocato al piano terreno dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso indipendente dal nc. 73 della via XXVI Luglio, composto da unico ampio locale oltre servizio igienico - w.c. con anti - w.c.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della "**Parte quarta**" che precede.

Il fondo commerciale si presenta in mediocri condizioni di conservazione e risulta nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 43** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;

- \* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "S5") redatto il 10/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 16/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 149.1 KWh/m<sup>2</sup> anno.
- \* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "S6", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni del fondo commerciale costituente il **lotto n° 43**;
- sotto lettera "S7", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fondo commerciale di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" costituente il presente **lotto n° 43** (evidenziato con perimentazione di colore arancio).

#### **51.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **613 sub. 579**, via XXVI Luglio nc. 73, piano T, categoria C/1, classe 7<sup>a</sup>, consistenza mq. 56 e RC Euro 1.321,72.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 613 sub. 624, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° 613 sub. 625, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° 613 sub. 626, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 627, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 636, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° 613 sub. 637, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "Sg" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente lotto n° 43.

### 51.3 - Confini

Il fondo commerciale confina con altra proprietà della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice", proprietà del Comune di Certaldo, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### 51.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 13/03/2003 rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[REDACTED]" in virtù di atto ricevuto dal

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società

#### **51.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente **lotto n° 43** risulta gravata dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

##### **- Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per il bene costituente il presente **lotto n° 43**:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/10/2009** rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.

La quota di interesse per il **lotto n° 43** è la seguente:

\* QUOTA n° 22 garantita da ipoteca di Euro 164.000,00 di cui Euro 82.000,00 per capitale (riferita al fondo commerciale mappale n° **613 sub. 579**).

##### **- Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 43** (mappale n° **613 sub. 579**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

Verbale di pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente lotto n° 43 (mappale n° 613 sub. 579).

**51.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quarta" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "S7", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per il fondo commerciale costituente il presente lotto n° 43, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**51.7 - Consistenza del bene**

La superficie "commerciale" del bene è stata determinata applicando alla consistenza dello stesso, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Fondo commerciale (mappale n° 613 sub. 579)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq.
fondo commerciale al piano terreno	63,00	1,00	63,00

**51.8 - Valutazione dei beni**

> FONDO COMMERCIALE (MAPPALE N° 613 SUB. 579)

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	/
Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	70.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	110.500,00	51.000,00	59.500,00	-----	Euro
Superficie commerciale negozio	60,00	40,00	46,00	63,00	mq.
Superficie commerciale cantina	52,00	-----	-----	-----	mq.
Livello di piano	0	0	0	0	n.
Servizio igienico - w.c.	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	-2	-3	-2	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
--	---------

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.284,88
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	63,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00
Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67
Superficie commerciale negozio	3.825,00	29.325,00	21.675,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Servizio igienico - w.c.	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	2.210,00	1.530,00	1.190,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>82.206,33</b>	<b>81.311,00</b>	<b>81.730,33</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>81.749,00</b>
------------------------------	------------------

<b>Errore medio % sul prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>1,10%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>82.000,00</b>
---------------------------------------	------------------

#### 51.9 - Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 43**, in complessivi **€ 82.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (In conto fondo) €
<b>Fondo commerciale</b> (mapp. n. 613 sub. 570)	63,00	1.300,00	<b>82.000,00</b>

#### 51.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 43**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in complessivi **Euro 82.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 43** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 70.000,00 in conto tondo (€ 82.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### PARTE CINQUANTADUESIMA

##### Rapporto di valutazione del lotto n° 44

- Fondo commerciale (mapp. **613 sub. 578**) posto al piano terreno dell'edificio "A", avente accesso dal nc. 77 di via XXVI Luglio

##### 52.1 - Descrizione del bene

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via XXVI luglio (comparti "A" e "B"), e precisamente sopra il **fondo commerciale** dislocato al piano terreno dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto A", avente accesso indipendente dal nc. 77 della via XXVI Luglio, composto da unico locale oltre servizio igienico - w.c. con anti - w.c.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare lo scrivente rimanda al contenuto della "**parte quarta**" che precede.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il fondo commerciale si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e risulta nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 44** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**S9**") redatto il 10/11/2014 dall'arch. Paola Baldari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 7245, trasmesso a mezzo PEC al Comune di Certaldo in data 16/11/2014 (privo degli estremi di trasmissione alla Regione Toscana) dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 196.1 KWh/m<sup>2</sup>anno.
- \* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**S10**", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni del fondo commerciale costituente il **lotto n° 44**;
- sotto lettera "**S11**", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fondo commerciale di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" costituente il presente **lotto n° 44** (evidenziato con perimentazione di colore arancio).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 52.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **613 sub. 578**, via XXVI Luglio nc. 77, piano T, categoria C/1, classe 7<sup>a</sup>, consistenza mq. 38 e RC Euro 896,88.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, è rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **613 sub. 624**, B.C.N.C. - rampa comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 626;
- n° **613 sub. 625**, B.C.N.C. - corsello e spazio di manovra comune ai sub. da 500 a 537 e al sub. 627;
- n° **613 sub. 626**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 627**, B.C.N.C. - centrale idrica e locale autoclave comuni a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 636**, B.C.N.C. - scannafosso e corridoio di accesso comuni a tutti i subalterni;
- n° **613 sub. 637**, B.C.N.C. - porticato e spazi esterni comuni ai sub. da 576 a 623.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "S12" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 44**.

### 52.3 - Confini

Il fondo commerciale confina con altra proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**", proprietà Comune di Certaldo, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

### 52.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### **52.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente lotto n° 44 risulta gravata dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione Reg. Part. 2923 del 24/11/2007**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **15/11/2007** rep. 60049/25538 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 21/11/2007 al n° 11346 serie 1T, a favore della "**Carlprato - Cassa di Risparmio di Prato S.P.A.**" con sede in Prato (PO) codice fiscale 00515340974, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risulta riportato, tra gli altri, il seguente annotamento di interesse per il bene costituente il presente lotto n° 44:

- **Domanda di annotazione Reg. Part. 1474 del 09/11/2009**, derivante da atto pubblico di rinuncia ad ulteriori erogazioni della somma mutuata e consolidamento, riduzione di ipoteca e frazionamento ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **30/10/2009** rep. 61968/26740, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 27 quote.  
L'unità immobiliare di cui al lotto n° 44 (mappale n° 613 sub. 578) costituisce l'intera **QUOTA n° 21** garantita da ipoteca di Euro 112.000,00 di cui Euro 56.000,00 per capitale.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 44** (mappale n° **613 sub. 578**).

- **Trascrizione Reg. Part. 1255 del 19/03/2014**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 27/02/2014 rep. 2994/2014, a favore della "**Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni**" con sede in Vicenza (VI) codice fiscale 00204010243, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483. Il pignoramento colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 44** (mappale n° **613 sub. 578**).

**52.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quarta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**S11**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per il fondo commerciale costituente il presente **lotto n° 44**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**52.7 - Consistenza del bene**

La superficie "commerciale" del bene è stata determinata applicando alla consistenza dello stesso, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

<b>Fondo commerciale</b> (mappale n° 613 sub. 578)	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile lorda mq.</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>Superficie commerciale mq.</b>
fondo commerciale al piano terreno	44,00	1,00	44,00

### 52.8 - Valutazione del bene

#### > FONDO COMMERCIALE (MAPPALE N° 613 SUB. 578)

##### TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	/
Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	70.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	110.500,00	51.000,00	59.500,00	-----	Euro
Superficie commerciale negozio	60,00	40,00	46,00	44,00	mq.
Superficie commerciale cantina	52,00	-----	-----	-----	mq.
Livello di piano	0	0	0	0	n.
Servizio igienico - w.c.	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2..)	-2	-3	-2	0	n.

##### TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.284,88
<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00
<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48
<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	44,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00
Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67
Superficie commerciale negozio	-20.400,00	5.100,00	-2.550,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00
Servizio igienico - w.c.	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	2.210,00	1.530,00	1.190,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>57.981,33</b>	<b>57.086,00</b>	<b>57.505,33</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>57.524,00</b>
------------------------------	------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>1,10%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>57.000,00</b>
-----------------------------------	------------------

**52.9 - Sintesi della valutazione**

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 44**, in complessivi **€ 57.000,00** secondo il seguente prospetto:

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE**

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto fondo) €
<b>Fondo commerciale (mapp. n. 613 sub. 578)</b>	<b>44,00</b>	<b>1.305,00</b>	<b>57.000,00</b>

**52.10 - Conclusioni**

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

"commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 44**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in complessivi **Euro 57.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 44** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 48.000,00 in conto tondo (€ 57.000,00 - 15%)**.

----- § -----

#### **PARTE CINQUANTATREESIMA**

##### **Rapporto di valutazione del lotto n° 45**

- Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. **721 sub. 516**) posta al piano interrato dell'edificio "C", avente accesso dal nc. 5 di via Leonardo da Vinci

#### **53.1 - Descrizione del bene**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via Leonardo da Vinci (comparti "C" e "D"), e precisamente l'**unità immobiliare ad uso autorimessa** dislocata al piano interrato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto C", situata in adiacenza alla parete lato est (lato giardino interno), percorrendo il corsello condominiale per chi vi giunge dall'accesso carrabile contraddistinto dal nc. 5 di via Leonardo da Vinci.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della precedente "**Parte quinta**" che precede.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione e risulta nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 45** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* In relazione a quanto previsto dall'articolo 3 comma 3 del D.Lgs 192 del 2005 si precisa che non risulta obbligatorio dotare l'autorimessa (rappresentata dal mappale n. **721 sub. 516**) dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di unità immobiliari non comprese nelle categorie di immobili classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici.
- \* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:
  - con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
  - con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
  - con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
  - con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

Lo scrivente sotto lettera "T1" allega un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare costituente il **lotto n° 45** (evidenziato con perimentazione di colore arancio).

### 53.2 - Rappresentazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edilificatrice" ed è rappresentata al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° 51 dal mappale n° 721 sub. 516, via Leonardo da Vinci nc. 5, piano S1, categoria C/6, classe 4ª, consistenza mq. 16 e RC Euro 35,53.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 721 sub. 3, B.C.N.C. - rampa e spazio di manovra comune ai sub. 4, 611, 614 e ai sub. da 500 a 53B;
- n° 721 sub. 4, B.C.N.C. - scannafosso comune a tutti i subalterni;
- n° 721 sub. 5, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 721 sub. 6, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 721 sub. 7, B.C.N.C. - centrale idrica comune a tutti i subalterni;
- n° 721 sub. 8, B.C.N.C. - camminamenti comuni a tutti i subalterni;

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "T2" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 45**.

### 53.3 - Confini

Il bene confina con proprietà della [REDACTED], proprietà [REDACTED] parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 53.4 - Provenienza del bene

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edilficatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### 53.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente **lotto n° 45** risulta gravata dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

##### - **Iscrizione Reg. Part. 458 del 15/03/2003**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **13/03/2003** rep. 54649/21937 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 13/03/2003 al n° 1119 serie 1T, a favore della "**Cassa di Risparmio di San Miniato spa**" con sede in San Miniato (PI) codice fiscale 01217600509, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edilficatrice a r.l.**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risultano riportati, tra gli altri, i seguenti annotamenti di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 45**:

- **Domande di annotazione Reg. Part. 1609, 1610 et 1611 del 19/11/2007**, derivanti da atto pubblico di erogazione e quietanza finale - messa in ammortamento - divisione in ottanta quote ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 4/10/2007 rep. 59936/25462 con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 80 quote.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

L'unità immobiliare costituente il **lotto n° 45** (mappale n° **721 sub. 516**) costituisce l'intera **QUOTA n° 9** garantita da ipoteca di Euro 25.000,00 di cui Euro 12.500,00 per capitale.

**- Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 45** (mappale n° **721 sub. 516**).

**53.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quinta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "**T1**", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 45**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**53.7 - Consistenza del bene**

Relativamente all'unità immobiliare ad uso autorimessa costituente il presente **lotto n. 45** lo scrivente ha ritenuto di dover considerare la "**superficie utile lorda**" analogamente al contenuto delle brochure pubblicitarie dei comparabili tenuti a base di confronto per la valutazione, anziché la "**superficie commerciale**".

Per questi motivi la "**superficie utile lorda**" non è stata trasformata in "**superficie commerciale**" con applicazione dei coefficienti di ragguglio.

**52.8 - Valutazione del bene**

**> UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (MAPPALE N° 721 SUB. 516)**

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	garage	garage	garage	/
Prezzo rilevato	12.000,00	20.800,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	asta giudiziaria	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	-----	20%	-----	%
Prezzo adottato	12.000,00	20.800,00	-----	Euro
Superficie "utile lorda" garage	15,00	18,00	17,00	mq.

Livello di piano	-1	-1	-1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	1	4	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2..)	3	5	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	5.000,00
-----------------------	----------------------------------	----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	15,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	800,00

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	18,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	888,89

geometra Felice Bisogni  
 Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
 Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	17,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	800,00

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2
Data	8,00	10,67
Superficie commerciale garage	800,00	800,00
Livello di piano	120,00	160,00
Qualità	120,00	160,00
Manutenzione	5.000,00	5.000,00
Zona	120,00	160,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2
Prezzo	12.000,00	16.000,00
Data	-8,00	-10,67
Superficie commerciale garage	1.600,00	-800,00
Livello di piano	0,00	0,00
Qualità	-360,00	-800,00
Manutenzione	0,00	0,00
Zona	-120,00	-640,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>13.112,00</b>	<b>13.749,33</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>13.431,00</b>
------------------------------	------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>4,86%</b>	errore < 6% accettabile
---	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>13.000,00</b>
-----------------------------------	------------------

**53.9 - Sintesi della valutazione**

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

descritto, costituente il **lotto n° 45**, in **€ 13.000,00** secondo il seguente prospetto:

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE**

Descrizione	Sup. utile lorda mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (In conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp. n. 721 sub. 516)	17,00	765,00	13.000,00

**53.10 - Conclusioni**

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 45**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in **Euro 13.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;
- condizioni e vincoli previsti per l'edilizia agevolata;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 45** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 11.000,00 in conto tondo (€ 13.000,00 · 15%)**.

..... § .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PARTE CINQUANTAQUATTRESIMA**

**Rapporto di valutazione del lotto n° 46**

➤ Fondo commerciale (mapp. **721 sub. 569**) posto al piano terreno dell'edificio "D", avente accesso dal nc. 9 di via Leonardo da Vinci

**54.1 - Descrizione del bene**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edilficatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via Leonardo da Vinci (comparti "C" e "D"), e precisamente sopra il **fondo commerciale** dislocato al piano terreno - rialzato dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto D", avente accesso indipendente dal nc. 9 di via Leonardo da Vinci, composto da un locale principale oltre locale accessorio e servizio igienico - w.c. con anti - w.c.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della precedente "**Parte quinta**" che precede.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione; risulta nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edilficatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schenchi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 46** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "T3") redatto il 20/04/2017 dall'ing. Iacopo Cartia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 974, trasmesso a mezzo PEC in data 20/04/2017 alla Regione Toscana, dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 185,82 KWh/m<sup>2</sup>anno.

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

\* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "T4", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni dell'unità immobiliare costituente il **lotto n° 46**;
- sotto lettera "T5", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna dell'unità immobiliare costituente il **lotto n° 46** (evidenziata con perimentazione di colore arancio).

#### 54.2 - Rappresentazione catastale

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **721 sub. 569**, via Leonardo da Vinci nc. 9, piano T, categoria C/1, classe 6ª, consistenza mq. 36 e RC Euro 730,68.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **721 sub. 4**, B.C.N.C. - scannafosso comune a tutti i subalterni;
- n° **721 sub. 5**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **721 sub. 6**, B.C.N.C. - sotto centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **721 sub. 7**, B.C.N.C. - centrale idrica comune a tutti i subalterni;
- n° **721 sub. 8**, B.C.N.C. - camminamenti comuni a tutti i subalterni;

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "T6" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente lotto n° 46.

#### **54.3 - Confini**

Il bene confina con parti e distacchi condominiali su tutti i lati, salvo se altri.

#### **54.4 - Provenienza del bene**

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### **54.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene**

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente lotto n° 46 risulta gravata dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- **Iscrizione Reg. Part. 458 del 15/03/2003**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **13/03/2003** rep. 54649/21937 registrato

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 13/03/2003 al n° 1119 serie 1T, a favore della "Cassa di Risparmio di San Miniato spa" con sede in San Miniato (PI) codice fiscale 01217600509, contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l." con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risultano riportati, tra gli altri, i seguenti annotamenti di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 46**:

- **Domande di annotazione Reg. Part. 1609, 1610 e 1611 del 19/11/2007**, derivanti da atto pubblico di erogazione e quietanza finale - messa in ammortamento - divisione in ottanta quote ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 4/10/2007 rep. 59936/25462, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 80 quote.

L'unità immobiliare costituente il **lotto n° 46** (mappale n° **721 sub. 569**) costituisce l'intera **QUOTA n° 48** garantita da ipoteca di Euro 110.000,00 di cui Euro 55.000,00 per capitale.

**- Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 46** (mappale n° **721 sub. 569**).

**54.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "parte quinta" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "T5", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Zona (es. +1,+2,...-1,-2,...)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...-1,-2..)	-2	-3	-2	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Coefflcenti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.284,88

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48

<b>Subj ect</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67
Superficie commerciale negozio	-17.850,00	7.650,00	0,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00
Servizio igienico - w.c.	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	2.210,00	1.530,00	1.190,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>60.531,33</b>	<b>59.636,00</b>	<b>60.055,33</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>60.074,00</b>
------------------------------	------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>1,50%</b>	<b>errore &lt; 6% accettabile</b>
---	--------------	-----------------------------------

<b>Valore stimato Subject (€)</b>	<b>60.000,00</b>
-----------------------------------	------------------

**54.9 - Sintesi della valutazione**

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 46**, in **€ 60.000,00** secondo il seguente prospetto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (In conto tondo) €
Fondo commerciale (mapp. n. 721 sub. 569)	46,00	1.300,00	60.000,00

**53.10 - Conclusioni**

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 46**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in **Euro 60.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 46** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 51.000,00 in conto tondo (€ 60.000,00 - 15%)**.

----- § -----

**PARTE CINQUANTACINQUESIMA**

**Rapporto di valutazione del lotto n° 47**

- Fondo commerciale (mapp. 721 sub. 570) posto al piano terreno dell'edificio "C", avente accesso dal nc. 13 di via Leonardo da Vinci

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 55.1 - Descrizione del bene

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483, sopra porzione del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo** (FI), via Leonardo da Vinci (comparti "C" e "D"), e precisamente sopra il **fondo commerciale** dislocato al piano terreno dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto C", avente accesso indipendente dal nc. 13 di via Leonardo da Vinci, composto da un locale principale oltre locale accessorio e servizio igienico - w.c. con anti - w.c.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della precedente "**Parte quinta**" che precede.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione e risulta nella disponibilità della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**".

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 47** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "**T7**") redatto il 20/04/2017 dall'ing. Iacopo Carua, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 974, trasmesso a mezzo PEC in data 20/04/2017 alla Regione Toscana, dal quale risulta che il bene ricade nella classe energetica globale "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 195,25 kWh/m<sup>2</sup>anno.
- \* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "T8", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni dell'unità immobiliare costituente il **lotto n° 47**;
- sotto lettera "T9", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna dell'unità immobiliare costituente il **lotto n° 47** (evidenziata con perimentazione di colore arancio).

#### **55.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **721 sub. 570**, via Leonardo da Vinci nc. 13, piano T, categoria C/1, classe 6ª, consistenza mq. 36 e RC Euro 730,68.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° **51** dai mappali:

- n° **721 sub. 4**, B.C.N.C. - scannafosso comune a tutti i subalterni;
- n° **721 sub. 5**, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **721 sub. 6**, B.C.N.C. - sotto centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° **721 sub. 7**, B.C.N.C. - centrale idrica comune a tutti i subalterni;
- n° **721 sub. 8**, B.C.N.C. - camminamenti comuni a tutti i subalterni.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sotto lettera "T10" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 46**.

#### 55.3 - Confini

Nell'insieme il bene confina con parti e distacchi condominiali su tutti i lati, salvo se altri.

#### 55.4 - Provenienza del bene

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione "[REDACTED]" in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### 55.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente **lotto n° 47** risulta gravata dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

##### - **Iscrizione Reg. Part. 458 del 15/03/2003**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **13/03/2003** rep. 54649/21937 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 13/03/2003 al n° 1119 serie 1T, a favore della "**Cassa di Risparmio di San Miniato spa**" con sede in San Miniato (PI) codice fiscale 01217600509, contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l.**" con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risultano riportati, tra gli altri, i seguenti annotamenti di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 47**:

- **Domande di annotazione Reg. Part. 1609, 1610 et 1611 del 19/11/2007**, derivanti da atto pubblico di crogazione e quietanza finale - messa in annuotamento - divisione in ottanta quote ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **4/10/2007** rep. 59936/25462, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 80 quote.

L'unità immobiliare costituente il **lotto n° 47** (mappale n° **721 sub. 570**) comprende l'intera **QUOTA n° 49** garantita da ipoteca di Euro 110.000,00 di cui Euro 55.000,00 per capitale.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edilcatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 47** (mappale n° **721 sub. 570**).

**55.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi menzionati nella "**parte quinta**" che precede con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "T9", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 47**, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

**55.7 - Consistenza del bene**

La superficie "commerciale" del bene è stata determinata applicando alla consistenza dello stesso, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Unità immobiliare ad uso commerciale (mappale n° 721 sub. 570)**

Fondo commerciale al piano terreno mq. 46,00 x 1,00 = mq. 46,00

**55.8 - Valutazione dei beni**

➤ **FONDO COMMERCIALE (MAPPAL N° 721 SUB. 570)**

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	/
Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	70.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	.....	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	.....	%
Prezzo adottato	110.500,00	51.000,00	59.500,00	.....	Euro
Superficie commerciale negozio	60,00	40,00	46,00	46,00	mq.
Superficie commerciale cantina	52,00	.....	.....	.....	mq.
Livello di piano	0	0	0	0	n.
Servizio igienico - w.c.	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	-2	-3	-2	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Coefficienti di ragguaglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.284,88

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00
Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67
Superficie commerciale negozio	-17.850,00	7.650,00	0,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00
Servizio igienico - w.c.	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	2.210,00	1.530,00	1.190,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>60.531,33</b>	<b>59.636,00</b>	<b>60.055,33</b>

Prezzo corretto medio	60.074,00
-----------------------	-----------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	1,50%	errore < 6% accettabile
--	-------	-------------------------

Valore stimato subject	€ 60.000,00
------------------------	-------------

**55.9 - Sintesi della valutazione**

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 47**, in **€ 60.000,00** secondo il seguente prospetto:

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE**

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
<b>Fondo commerciale</b> (mapp. n. 721 sub. 570)	46,00	1.300,00	60.000,00

**55.10 - Conclusioni**

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

"commerciale" in condizioni di libero mercato del bene costituente il presente **lotto n° 47**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere determinato in **Euro 60.000,00**.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 47** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 51.000,00 in conto tondo (€ 60.000,00 - 15%)**.

#### PARTE CINQUANTASEIESIMA

##### Rapporto di valutazione del lotto n° 48

- Unità Immobiliare destinata a "Nido di infanzia" (mapp. **721 sub. 617**) posta al piano terreno dell'edificio "C", avente accesso dal nc. 15 di via Leonardo da Vinci

#### 56.1 - Descrizione del bene

**Diritti di comproprietà** pari a **3/10** dell'intero spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483 (i residui diritti di comproprietà pari a **7/10** competono alla [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] e ciò fatte salve le risultanze delle verifiche da parte del Commissario Liquidatore in ordine all'effettivo avvenuto pagamento del prezzo di vendita mediante accollo del mutuo ipotecario come verrà meglio esposto nel prosieguo), sopra porzioni del fabbricato condominiale posto in **Comune di Certaldo (FI)**, via Leonardo da Vinci (comparti "C" e "D"), e precisamente sopra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

l'unità immobiliare destinata a "Nido di infanzia" dislocata al piano terreno dell'edificio convenzionalmente indicato come "comparto C", avente accesso indipendente dal nc. 15 di via Leonardo da Vinci, composta da ingresso, due ampie aule destinate a sala giochi e sala mensa, cucina, disimpegno, due servizi igienici - w.c. con anti w.c., bagno, ripostiglio oltre resede esclusivo sul lato sud.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Per quanto concerne le finiture ed impianti presenti all'interno della stessa, lo scrivente rimanda al contenuto della "Parte quinta" che precede con la precisazione che:

- i locali sono interamente pavimentati con parquet essenza rovere, parzialmente deteriorato;
- i servizi igienici - w.c. e il bagno sono pavimentati e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,00 con mattonelle di ceramica smaltata;
- gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato completi di vetri termici con camera d'aria e dotati di maniglioni antipanico per le porte finestre;
- le bussole interne sono in laminato plastico;
- i corpi scaldanti sono in alluminio preverniciato;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con conduttori in rame protetti da fulaxite, con placche e frutti in PVC;
- esiste impianto videocitofonico.

L'unità immobiliare in mediocre stato di conservazione, risulta nella disponibilità delle Società proprietarie.

Il sottoscritto precisa che:

- \* le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte relative agli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare e relative parti condominiali, sono state allegate alla Attestazione di Abitabilità/Agibilità; tuttavia, stante la incompletezza delle stesse per la mancanza degli schemi e relazioni degli impianti eseguiti e di altri allegati obbligatori per legge, il bene costituente il presente **lotto n° 48** dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi;
- \* l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato sotto lettera "T11") redatto il 20/4/2017 dall'ing. Iacopo Cartia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 974, trasmesso a mezzo PEC in data 20/04/2017 alla Regione Toscana, dal quale risulta che il bene ricade nella classe

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

energetica globale "E" con un indice di prestazione energetica globale pari a 215,38 KWh/m<sup>2</sup>anno.

- \* L'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e suoi autori con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare:

- con i vincoli nascenti dalla Convenzione Urbanistica e dall'atto d'obbligo in precedenza menzionati;
- con i vincoli e gli obblighi derivanti dal frazionamento del fabbricato in più unità;
- con i vincoli nascenti dal Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali;
- con l'assenza di garanzia per vizi e la mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma su eventuali gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs n. 122/05).

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "T12", una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli interni dell'unità immobiliare costituente il **lotto n° 48**;
- sotto lettera "T13", un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza e distribuzione interna dell'unità immobiliare costituente il **lotto n° 48** (evidenziata con perimentazione di colore arancio).

#### **56.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al conto delle Società:

- "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" comproprietaria per 3/10;
- ██████████, comproprietaria per 7/10;

ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Certaldo** sul foglio di mappa n° **51** dal mappale n° **721 sub. 617**, via Leonardo da Vinci nc. 15, piano T, categoria D/8 e RC Euro 2.100,00.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il mappale n° **721 sub. 617** ha avuto origine dalla soppressione del mappale n° **721 sub. 571** in base alla scheda di variazione prot. FI0149695 del 07/05/2009 per variazione della destinazione da negozio a scuola.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare anzidetta, sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 51 dai mappali:

- n° 721 sub. 4, B.C.N.C. - scannafosso comune a tutti i subalterni;
- n° 721 sub. 5, B.C.N.C. - centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 721 sub. 6, B.C.N.C. - sotto centrale termica comune a tutti i subalterni;
- n° 721 sub. 7, B.C.N.C. - centrale idrica comune a tutti i subalterni;
- n° 721 sub. 8, B.C.N.C. - camminamenti comuni a tutti i subalterni.

Lo scrivente precisa che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa e che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Sotto lettera "T4" il sottoscritto allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare costituente il presente lotto n° 48.

### 56.3 - Confini

Il bene confina con parti e distacchi condominiali su più lati, con proprietà del Comune di Certaldo, salvo se altri.

### 56.4 - Provenienza del bene

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice", tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 13/03/2003 rep. S4648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data 30/12/1991 rep. 250S7, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E' da notare che con atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 28/10/2009 rep. 61952 fasc. 26726, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 02/11/2009 al n. 11068 e trascritto a Volterra in data 09/11/2009 al n. 5440 del Registro Particolare, (già allegato sotto lettera "B15") la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice", ha venduto alla [REDACTED] la quota di comproprietà indivisa pari a **7/10** dell'intero.

Nel contesto dell'atto notarile è precisato che:

"il prezzo è stato convenuto in Euro 215.000,00 oltre Iva, di cui Euro 8.881,89 oltre Iva pagati in contestualità all'atto ed il residuo importo mediante accollo della quota di mutuo individuata nel frazionamento quale quota n. 50 per un montante capitale di originari Euro 220.000,00, nascente da atto pubblico di mutuo ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data 13/03/2003 rep. 54649/21397 (ipoteca iscritta a Volterra il 15/03/2003 al n. 458 del Registro Particolare) e successivo atto ai rogiti dello stesso notaio in data 04/10/2008 rep. 59936/25462 ed annotato a Volterra in data 19/01/2007 al n. 1611 del Registro Particolare, relativo al frazionamento del mutuo in quote.

Stante la particolare modalità di pagamento che prevedeva che la quasi totalità del prezzo venisse pagata mediante accollo del mutuo ipotecario gravante sul bene venduto per la quota di comproprietà pari a 7/10, dovrà essere verificato dal signor Commissario Liquidatore se detto accollo si è regolarmente perfezionato, ed in caso affermativo, l'importo per il quale l'Istituto Bancario (Cassa di Risparmio di San Miniato spa) si è insinuato allo stato passivo nell'ambito della Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice", considerato che alla predetta Società, relativamente al presente cespite, è residuo un montante capitale di appena Euro 13.881,89 (Euro 220.000,00 - Euro 206.118,11)".

#### **56.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Le indagini condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra**, hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta costituente il presente **lotto n° 48** risulta gravata dalla seguente iscrizioni ipotecaria:

##### **- Iscrizione Reg. Part. 458 del 15/03/2003**

**Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **13/03/2003** rep. 54649/21937 registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 2" in data 13/03/2003 al n° 1119 serie 1T, a favore della "**Cassa di Risparmio di San Miniato spa**" con sede in San Miniato (PI) codice fiscale 01217600509, contro la Società "**La Valle - Società**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Cooperativa Edificatrice a r.l.** con sede in Firenze codice fiscale 01447920487.

A margine della suddetta Iscrizione Ipotecaria risultano riportati, tra gli altri, i seguenti annotamenti di interesse per i beni costituenti il presente **lotto n° 48**:

- **Domande di annotazione Reg. Part. 1609, 1610 et 1611 del 19/11/2007**, derivanti da atto pubblico di erogazione e quietanza finale - messa in ammortamento - divisione in ottanta quote ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data 4/10/2007 rep. 59936/25462, con il quale è stato provveduto, tra l'altro, al frazionamento del mutuo in n° 80 quote.

L'unità immobiliare costituente il **lotto n° 48** (mappale n° **721 sub. 571**) costituisce l'intera **QUOTA n° 50** garantita da ipoteca di Euro 440.000,00 di cui Euro 220.000,00 per capitale.

Come indicato in precedenza la quota di mutuo n. 50 doveva essere interamente accollata dalla [REDACTED] a titolo di pagamento del prezzo della cessione della quota di comproprietà pari a 7/10.

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "**Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop.**" con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, la quota di comproprietà pari a 3/10 dell'intero spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" sopra l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n° 48** (mappale n° **721 sub. 617**).

**56.6 - Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001**

L'unità immobiliare, successivamente alla realizzazione del complesso immobiliare (Permesso di Costruire n. 37 del 01/07/2005 e successiva variante ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/2005 come descritto nella "**parte quinta**" che precede), ha formato oggetto di ulteriore intervento edilizio consistente nel cambio di destinazione d'uso da "fondo commerciale" a "Nido d'infanzia" in base alla **Denuncia di Inizio Attività** presentata al Comune di Certaldo in data **25/03/2009** ed acquisita al n. 5768 di protocollo generale (pratica edilizia n. 106/2009 - pratica SUAP n. 73/2009) e successive Comunicazioni di Inizio Lavori del 23/04/2009 prot. 7889 e di Fine Lavori e Attestazione di Conformità con contestuale deposito di variante (ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/2005)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

presentata in data **04/06/2009** ed acquisita al n. 11668 di protocollo generale (allegata sotto lettera "T15").

Da un confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico già unito sotto lettera "T13", è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità. Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle misure graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 206 comma 4 della L.R. 65/2014, ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n° 115/2008.

Lo scrivente dichiara pertanto che allo stato attuale per l'unità immobiliare costituente il presente lotto n° 48, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

#### 56.7 - Consistenza del bene

La superficie "commerciale" del bene è stata determinata applicando alla consistenza dello stesso, rilevata dall'elaborato grafico sopra citato i coefficienti previsti dall'allegato "C" del DPR n° 138/1998, secondo il seguente prospetto:

Unità immobiliare destinata a "Nido d'infanzia" (mappale n° 721 sub. 617)		All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138	
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale mq.
Locali al piano terreno	175,00	1,00	175,00
Resede esclusivo al piano terreno	24,00	0,10	2,40
Totale sup. commerciale			mq. 177,40

#### 56.8 - Valutazione del bene

Lo scrivente ha effettuato la valutazione utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, considerando per l'unità immobiliare anzidetta la destinazione di "fondo commerciale" anziché "Nido d'Infanzia" e quantificando il costo da sostenere per l'eventuale cambio di destinazione d'uso nella misura di Euro 25.000,00.

➤ UNITÀ IMMOBILIARE (MAPPALE N° 721 SUB. 617)

TABELLA DEI DATI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Ubicazione	centrale	centrale	centrale	centrale	zona
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	/
Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	70.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	110.500,00	51.000,00	59.500,00	-----	Euro
Superficie commerciale negozio	60,00	40,00	46,00	177,40	mq.
Superficie commerciale cantina	52,00	-----	-----	-----	mq.

Livello di piano	0	0	0	0	n.
Bagno	0	0	0	1	n.
Servizio igienico - w.c.	1	1	1	2	n.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Cambio di destinazione	no	no	no	si	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	1	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2..)	4	3	4	0	n.

**TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI**

Coefficienti di ragguglio superfici	
Superficie commerciale cantina	25%

Bagno	costo a nuovo del bagno (€)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	8
	vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Servizio igienico - w.c.	costo a nuovo del bagno (€)	9.500,00
--------------------------	-----------------------------	----------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

vetustà dei servizi igienici (anni)	8
vita utile dei servizi igienici (anni)	25

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	55.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Cambio di destinazione	costo per cambio di destinazione (€)	25.000,00
------------------------	--------------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

<b>Comparables n. 1</b>			
Superficie commerciale	86,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.284,88

<b>Comparables n. 2</b>			
Superficie commerciale	40,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

<b>Comparables n. 3</b>			
Superficie commerciale	46,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.293,48

<b>Subject</b>			
Superficie commerciale	177,40	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.275,00

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	73,67	34,00	39,67
Superficie commerciale negozio	1.275,00	1.275,00	1.275,00
Superficie commerciale cantina	637,50	637,50	637,50
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	1.105,00	510,00	595,00
Qualità	1.105,00	510,00	595,00
Manutenzione	55.000,00	55.000,00	55.000,00
Cambio di destinazione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	1.105,00	510,00	595,00

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	110.500,00	51.000,00	59.500,00
Data	-73,67	-34,00	-39,67
Superficie commerciale negozio	149.685,00	175.185,00	167.535,00
Superficie commerciale cantina	-33.150,00	0,00	0,00
Bagno	10.200,00	10.200,00	10.200,00
Servizio igienico - w.c.	6.460,00	6.460,00	6.460,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Qualità	-4.420,00	-1.530,00	-4.420,00
Manutenzione	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
Zona	-1.105,00	-510,00	-595,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>213.096,33</b>	<b>215.771,00</b>	<b>215.680,33</b>

Prezzo corretto medio	214.849,00
-----------------------	------------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	1,20%	errore < 6% accettabile
--	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	215.000,00
----------------------------	------------

**56.9 - Sintesi della valutazione**

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** riferito ai diritti di piena proprietà sopra il bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 48**, in complessivi **€ 215.000,00** secondo il seguente prospetto:

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE**

Descrizione	Sup. commerciale		Valore unitario €	Valore (In conto fondo)
	mq.	€/mq.		
<b>Unità immobiliare</b> (mapp. n. 721 sub. 617)	177,40		1.210,00	215.000,00

#### 56.10 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore commerciale dei diritti di piena proprietà sopra il bene costituente il presente lotto n° 48 può essere determinato in Euro **215.000,00**.

Pertanto:

- ove venga dimostrato che alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" competono legittimamente i soli diritti di 3/10 in quanto la [REDACTED] si è accollata regolarmente la quota di mutuo menzionata nel contratto di compravendita (a titolo di pagamento del prezzo pattuito per l'acquisto della quota di comproprietà pari a 7/10 dell'intero), il valore "commerciale" della quota di comproprietà pari a 3/10 dell'intero è pari ad Euro **64.500,00** ( $215.000,00 \times 3/10$ );
- viceversa ove venga dimostrato che alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" compete la intera proprietà in quanto l'accollo del mutuo ipotecario da parte della [REDACTED] non si è perfezionato e conseguentemente il prezzo della compravendita (per la quota di 7/10) non è mai stato corrisposto, alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" compete l'intero valore di € **215.000,00**.

Comunque nel caso di specie, trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del 15%.

Ne consegue pertanto che il prezzo "**a base d'asta**" dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 48** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in:

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

- € 54.825,00 (€ 64.500,00 - 15%) nella ipotesi in cui venga dimostrato che alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" compete legittimamente la sola quota di comproprietà pari a 3/10 dell'intero;
- € 183.000,00 (€ 215.000,00 - 15%) nella ipotesi in cui venga dimostrato che alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" compete l'intera proprietà per le motivazioni esposte in precedenza.

----- § -----

**PARTE CINQUANSETTESIMA**  
**Rapporto di valutazione del lotto n° 49**

Ulteriori beni di natura comune/condominiale a servizio del complesso immobiliare compreso tra via XXVI Luglio, via della Lama e via Leonardo da Vinci, che dovranno formare oggetto di assegnazione /cessione ai condomini ovvero terzi

**57.1 - Descrizione dei beni**

**Diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 056116500483 sopra manufatto prefabbricato ed aree urbane a servizio del complesso immobiliare posto in **Comune di Certaldo (FI)**, tra via XXVI Luglio, via della Lama e via Leonardo da Vinci, comprendenti:

**a - manufatto prefabbricato destinato progettualmente a cabina elettrica** collocato in angolo tra via della Lama e via XXVI luglio (contraddistinto dal mappale n. 616 del foglio di mappa n. 51); lo stesso risulterebbe attualmente inutilizzato e progettato per esigenze specifiche di cabina elettrica/cabina Enel.

Per tale motivo a giudizio dello scrivente dovrà essere ceduto/assegnato all'ENEL Distribuzione spa, ovvero ai condomini di via XXVI luglio (**comparti A et B**) e di via Leonardo da Vinci (**comparti C et D**), trattandosi di manufatto destinato a cabina elettrica/cabina Enel a servizio di entrambi gli edifici costruiti dalla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" (e presumibilmente anche di altre proprietà contermini);

**b - n. 6 aree urbane** situate in prossimità della facciata lato est del fabbricato condominiale e precisamente lungo il marciapiede comunale prospettante su via XXVI luglio, di fatto costituenti fosse biologiche interrate e relativi pozzetti di ispezione a servizio dei **comparti A et B** (contraddistinte dai mappali n. 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622); le stesse dovranno essere

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

pertanto cedute/assegnate al condominio di via XXVI luglio (comparti A et B).

- c - n. 1 area urbana situata sulla estremità lato sud-est del complesso immobiliare, a confine con la ferrovia Empoli-Siena, di fatto destinata a strada di uso pubblico (contraddistinta dal mappale n. 623) e come tale da assegnare/cedere gratuitamente al Comune di Certaldo ovvero ai condomini di via XXVI luglio (comparti A et B).

#### **57.2 - Rappresentazione catastale**

Quanto descritto risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali al giusto conto della Società "La Valle - Società Cooperativa Edilificatrice" ed è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo sul foglio di mappa n° 51:

- a - il manufatto prefabbricato destinato progettualmente a cabina elettrica/cabina Enel, è contraddistinto dal mappale n° 616, via XXVI Luglio snc., piano T, categoria D/1 e RC Euro 24,00;
- b - le aree urbane situate in prossimità della facciata lato est del fabbricato condominiale (comparti "A" e "B") sono contraddistinte dai mappali:
- n° 617, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 3, senza rendita;
  - n° 618, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 7, senza rendita;
  - n° 619, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 3, senza rendita;
  - n° 620, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 7, senza rendita;
  - n° 621, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 3, senza rendita;
  - n° 622, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 7, senza rendita;
- c - l'area urbana situata sulla estremità lato sud-est del complesso immobiliare, a confine con la ferrovia Empoli-Siena, di fatto destinata a strada di uso pubblico, è contraddistinta dal mappale n° 623, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 40, senza rendita.

Sotto lettera "U" il sottoscritto allega le visure catastali relative ai beni sopra descritti, unitamente ad un estratto del foglio di mappa n. 51 sul quale i beni stessi sono evidenziati con colorazione arancio.

#### **57.3 - Confini**

Nell'insieme i beni confinano con proprietà del Comune di Certaldo, condominio di via XXVI Luglio (Comparti "A" e "B"), via XXVI Luglio, salvo se altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 57.4 - Provenienza dei beni

Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra maggiore consistenza, per accessione ad area di sedime di complesso industriale acquistato mediante atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini di Firenze in data **13/03/2003** rep. 54648/21936, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 il 13/03/2003 al n. 1118 serie 1T e trascritto a Volterra in data 15/03/2003 al n. 1636 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

A sua volta la Società [REDACTED] ne era pervenuta in proprietà con la primitiva denominazione [REDACTED] in virtù di atto ricevuto dal notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi in data **30/12/1991** rep. 25057, registrato a Poggibonsi in data 15/01/1992 al n. 193 e trascritto a Volterra in data 15/01/1992 al n. 587 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

#### 57.5 - Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Le indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, hanno permesso di rilevare che i beni in precedenza descritti risultano gravati dalla seguente iscrizione ipotecaria:

- **Iscrizione Reg. Part. 131 del 08/02/2013**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Impruneta Soc. Coop." con sede in Impruneta (FI) codice fiscale 00517140489 contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze (FI) codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.683,29 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce, tra maggiore consistenza, i beni immobili di che trattasi (mappali n° 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622 et 623).

#### 57.6 - Valutazione dei beni

Tenuto conto della peculiarità dei beni sopra descritti e considerato che unico bene suscettibile di interesse è esclusivamente il manufatto destinato a cabina elettrica elettrica/cabina Enel, in quanto le aree urbane antistanti il fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

condominiale di via XXVI luglio (comparti "A" et "B") di fatto rappresentano le fosse biologiche a servizio delle varie unità immobiliari e l'area urbana a confine con la linea ferroviaria rappresenta una piccola porzione di strada pubblica, lo scrivente ritiene di dover utilizzare il valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio consiste quindi nel determinare il più probabile prezzo che può avere il bene in oggetto in una ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

In base a tutto quanto sopra esposto il sottoscritto CTU ritiene di poter attribuire ai beni sopra descritti costituenti il lotto n. 49 il valore commerciale di Euro **7.200,00**.

Comunque nel caso di specie, trattandosi di una Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita dei beni generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- mancanza della polizza assicurativa indennitaria decennale postuma sui gravi vizi e difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/'05)
- incertezze circa l'immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che le suesposte condizioni di vendita comportino un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza (considerando i beni in condizioni di "libero mercato") stimabile prudenzialmente nella misura del **15%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo "a base d'asta"** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 49** (così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano) può essere indicato in **€ 6.100,00 (€ 7.200,00 - 15%)**.

..... § .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Parte cinquantottesima**

**Riepilogo valori di stima** (validi nella ipotesi di vendita separata dei singoli lotti in conformità al Decreto Dirigenziale Centro Direzionale n. 6382 del 28/12/2015 della Regione Toscana)

Lotto	Beni immobili	Valore commerciale	A dedurre deprezzamento per vincoli derivanti da Convenzioni e/o edilizia agevolata (pari al 15%)	Prezzo netto a base d'asta
n° 1	appartamento al piano terreno (mapp. 613 sub. 586) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 575) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 520)	124.000,00	19.000,00	105.000,00
n° 2	appartamento al piano terreno (mapp. 613 sub. 587) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 574) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 514)	102.000,00	15.000,00	87.000,00
n° 3	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 598) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 573) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 512)	121.000,00	18.000,00	103.000,00
n° 4	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 599) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 572) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 513)	99.000,00	15.000,00	84.000,00
n° 5	appartamento al piano 2° (mapp. 613 sub. 608) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 567) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 524)	150.000,00	23.000,00	127.000,00
n° 6	appartamento al piano 2° (mapp. 613 sub. 609) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 519)	141.000,00	21.000,00	120.000,00

n° 7	appartamento al piano 2° (mapp. 613 sub. 610) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 569) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 523)	121.000,00	18.000,00	103.000,00
n° 8	appartamento al piano 2° (mapp. 613 sub. 611) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 568) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 518)	99.000,00	15.000,00	84.000,00
n° 9	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 620) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 566) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 522)	128.000,00	19.000,00	109.000,00
n° 10	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 623) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 564) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 521)	98.000,00	15.000,00	83.000,00
n° 11	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 588) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 545) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 501)	89.000,00	13.000,00	76.000,00
n° 12	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 589) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 544) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 500)	102.000,00	15.000,00	87.000,00
n° 13	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 590) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 546) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 502)	102.000,00	15.000,00	87.000,00
n° 14	appartamento al piano 2° (mapp. 613 sub. 600) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 541) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 503)	89.000,00	13.000,00	76.000,00

n° 15	appartamento al piano 2° (mapp. 613 sub. 601) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 540) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 537)	99.000,00	15.000,00	84.000,00
n° 16	appartamento al piano 2° (mapp. 613 sub. 602) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 542) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 536)	92.000,00	14.000,00	78.000,00
n° 17	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 603) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 543) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 530)	142.000,00	21.000,00	121.000,00
n° 18	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 613) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 548)	66.000,00	10.000,00	56.000,00
n° 19	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 614) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 562)	53.000,00	8.000,00	45.000,00
n° 20	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 615) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 539) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 533)	70.000,00	10.000,00	60.000,00
	Sommano	2.087.000,00	312.000,00	1.775.000,00
n° 21	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 596) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 570) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 515)	150.000,00	22.000,00	128.000,00
n° 22	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 597) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 571) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 516)	145.000,00	22.000,00	123.000,00

n° 23	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 621) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 563) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 517)	103.000,00	15.000,00	88.000,00
n° 24	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 622) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 565) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 511)	103.000,00	15.000,00	88.000,00
n° 25	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 595) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 556) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 510)	143.000,00	21.000,00	122.000,00
n° 26	appartamento al piano 2° (mapp. 613 sub. 607) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 558) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 508)	139.000,00	21.000,00	118.000,00
n° 27	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 618) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 561) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 525)	150.000,00	22.000,00	128.000,00
n° 28	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 619) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 560) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 506)	107.000,00	16.000,00	91.000,00
n° 29	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 592) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 551) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 526)	141.000,00	21.000,00	120.000,00
n° 30	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 593) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 550) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 505)	131.000,00	20.000,00	111.000,00

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

n° 31	appartamento al piano 2° (mapp. 613 sub. 604) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 552) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 527)	141.000,00	21.000,00	120.000,00
n° 32	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 616) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 555) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 529)	122.000,00	18.000,00	104.000,00
n° 33	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 617) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 553) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 528)	127.000,00	19.000,00	108.000,00
n° 34	appartamento al piano terreno (mapp. 613 sub. 576) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 538) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 504)	95.000,00	14.000,00	81.000,00
n° 35	appartamento al piano terreno (mapp. 613 sub. 577) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 549) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 532)	117.000,00	17.000,00	100.000,00
n° 36	appartamento al piano 1° (mapp. 613 sub. 591) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 534)	144.000,00	22.000,00	122.000,00
n° 37	appartamento al piano 3° (mapp. 613 sub. 612) cantina al piano interrato (mapp. 613 sub. 547) autorimessa al piano interrato (mapp. 613 sub. 535)	95.000,00	14.000,00	81.000,00
n° 38	fondo commerciale al piano terreno (mapp. 613 sub. 585)	69.000,00	10.000,00	59.000,00
n° 39	fondo commerciale al piano terreno (mapp. 613 sub. 584)	93.000,00	14.000,00	79.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

n° 40	fondo commerciale al piano terreno (mapp. 613 sub. 582)	98.000,00	15.000,00	83.000,00
n° 41	fondo commerciale al piano terreno (mapp. 613 sub. 581)	83.000,00	13.000,00	70.000,00
n° 42	fondo commerciale al piano terreno (mapp. 613 sub. 580)	93.000,00	14.000,00	79.000,00
n° 43	fondo commerciale al piano terreno (mapp. 613 sub. 579)	82.000,00	12.000,00	70.000,00
n° 44	fondo commerciale al piano terreno (mapp. 613 sub. 578)	57.000,00	9.000,00	48.000,00
n° 45	autorimessa al piano interrato (mapp. 721 sub. 516)	13.000,00	2.000,00	11.000,00
n° 46	fondo commerciale al piano terreno (mapp. 721 sub. 569)	60.000,00	9.000,00	51.000,00
n° 47	fondo commerciale al piano terreno (mapp. 721 sub. 570)	60.000,00	9.000,00	51.000,00
n° 48	Unità immobiliare destinata a nido d'infanzia al piano T. (mapp. 721 sub. 617) valore riferito alla piena proprietà	215.000,00	32.000,00	183.000,00
n° 49	manufatto prefabbricato ad uso cabina elettrica + aree urbane (mapp. 616-617-618-619-620- 621-622-623)	7.200,00	1.100,00	6.100,00
<b>Somma il valore complessivo</b>		<b>5.170.200,00</b>	<b>772.100,00</b>	<b>4.398.100,00</b>

----- 0 -----

Viceversa, nella ipotesi di efficacia, validità e mantenimento dei vincoli derivanti dalla Convenzione del 05/05/2006, il valore complessivo a base d'asta dei lotti dal n. 1 al n. 20 compresi quantificato nella misura di Euro 1.775.000,00 si ridurrà ulteriormente del 30% (e ciò per effetto della difficoltà di procedere alla vendita in blocco ad un unico soggetto); conseguentemente il suddetto valore si

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ridurrà di Euro 532.500,00 e passerà quindi ad Euro 1.242.500,00 come da prospetto sotto riportato.

Valore beni a base d'asta lotti dal n° 1 al n° 20 compreso	decurtazione 30% per vendita in blocco	valore netto a base d'asta lotti dal n° 1 al n° 20 compreso
Euro 1.775.000,00	Euro 532.500,00	Euro 1.242.500,00

Il valore a base d'asta dei lotti residui dal n. 21 al n. 49 compresi, non subirà alcuna variazione rispetto al prospetto riportato in precedenza, considerato che gli stessi non avevano formato oggetto della Convenzione dell'anno 2006.

Fiducioso di avere dato esaurienti risposte ai quesiti formulati, il sottoscritto resta comunque a disposizione del signor **Commisario Liquidatore** e del **Ministero dello Sviluppo Economico** per fornire eventuali chiarimenti in merito.

Pistoia li 27 aprile 2017

Il C.T.U.  
geom. **Felice Bisogni**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it