

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 31/2019

G.E. : Dott. Pasqualina Principale

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

Promosso da:

Creditori iscritti

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

Contro: srl

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

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

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



COMUNE DI FIGLINE E INCISA VALDARNO - PIENA PROPRIETÀ DI :

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

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

COMUNE DI PONTASSIEVE – PIENA PROPRIETÀ DI

- 5- PORZIONE DI FABBRICATO IN PIÙ AMPIO COMPLESSO IMOBILIARE SITO IN VIA SAN MARTINO A QUONA , LOCALITÀ BARDELLONE E COMPOSTO DA N° 1 UNITÀ CIVILE ABITAZIONE POSTA SU DUE LIVELLI OLTRE RESEDE A COMUNE;
- 8 – APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO A ULIVETO E BOSCO CEDUO

SI PRECISA CHE LA QUOTA DI PROPRIETÀ DEI BENI POSTI NEL COMUNE DI PONTASSIEVE DI CUI ALLE PARTICELLE 1245 E 1247 AL FG.97 E' PARI A ½ IN COMPROPRIETÀ CON LA SIGNORA NATA IN SPAGNA IL 19.08.1976. PER QUANTO RIGUARDA LE PARTICELLE 106,114 E 1249 LE QUOTE DI PROPRIETÀ



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

COMUNE DI REGGELLO – PIENA PROPRIETÀ DI

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

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

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

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

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

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



- in data 30 ottobre 2019 alle ore 10,30/13,00 per i beni in via Amendola nel Comune di Figline e Incisa Valdarno ;
- in data 30 ottobre 2019 alle ore 15,00/17,00 per i beni in via Ariosto nel Comune di Reggello, Località Saltino ;
- in data 7 novembre 2019 alle ore 10,30 per i beni in via San Martino a Quona nel Comune di Pontassieve , Località Bardellone ;
- in data 12 novembre 2019 alle ore 10,00/13,00 per i beni in via Romania nel Comune di Figline e Incisa Valdarno ;

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

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

Lo scrivente CTU ha individuato 14 LOTTI

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

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

DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI



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

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



- foglio 18 part. 573 ULIVETO classe 2 , superficie are 01,49 , reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,65;
- foglio 18 part. 574 ULIVETO classe 2 , superficie are 03,74 , reddito dominicale € 1,16, reddito agrario € 1,64;
- foglio 18 part. 575 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,27 , reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,12;
- foglio 18 part. 576 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,06 , reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,03;
- foglio 18 part. 577 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,04 , reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,02;
- foglio 18 part. 578 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,62 , reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,27;
- foglio 18 part. 579 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,18 , reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,08;
- foglio 18 part. 581 ULIVETO classe 3 , superficie are 07,24 , reddito dominicale € 1,31, reddito agrario € 2,43;
- foglio 18 part. 582 ULIVETO classe 3 , superficie are 02,99 , reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 1,00 ;
- foglio 18 part. 583 ULIVETO classe 3 , superficie are 06,15 , reddito dominicale € 1,11, reddito agrario € 2,06;
- foglio 18 part. 584 ULIVETO classe 2 , superficie are 14,87 , reddito dominicale € 4,61, reddito agrario € 6,53;



- foglio 18 part. 581 ULIVETO classe 3 , superficie are 07,24 , reddito dominicale € 1,31, reddito agrario € 2,43;
- foglio 18 part. 586 ULIVETO classe 2 , superficie are 07,62 , reddito dominicale € 2,36, reddito agrario € 3,35;
- foglio 18 part. 587 ULIVETO classe 2 , superficie are 04,65 , reddito dominicale € 1,44, reddito agrario € 2,04;
- foglio 18 part. 589 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,55 , reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,24;
- foglio 18 part. 590 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,84 , reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,37;
- foglio 18 part. 591 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,20 , reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,09;
- foglio 18 part. 592 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,01 , reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
- foglio 18 part. 595 ULIVETO classe 2 , superficie are 04,81 , reddito dominicale € 1,49, reddito agrario € 2,11;
- foglio 18 part. 596 ULIVETO classe 2 , superficie are 02,36 , reddito dominicale € 0,73, reddito agrario € 1,04;
- foglio 18 part. 597 ULIVETO classe 2 , superficie are 05,01 , reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 2,20;
- foglio 18 part. 598 ULIVETO classe 2 , superficie are 00,77 , reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,34;



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

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

Nello specifico :

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

I beni suddetti risultano intestati a :

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

Lo scrivente annota che il bene identificato al

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

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



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

IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO

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



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

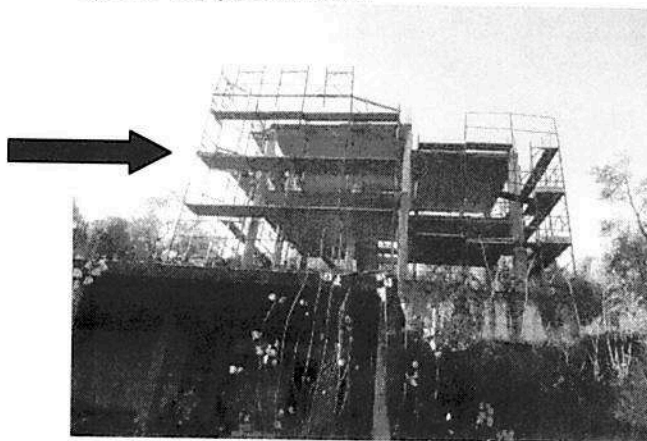
La convenzione Urbanistica (allegato 13) ai rogiti Notaio Marco Chiostrini del 12/06/2003 rep.n.38680 ha come oggetto un Piano Attuativo per la Ristrutturazione Urbanistica dell'area summenzionata con la realizzazione di n° 5 edifici residenziali bifamiliari e n° 2 edifici residenziali unifamiliari ,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

La freccia bianca indica il fabbricato in costruzione



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

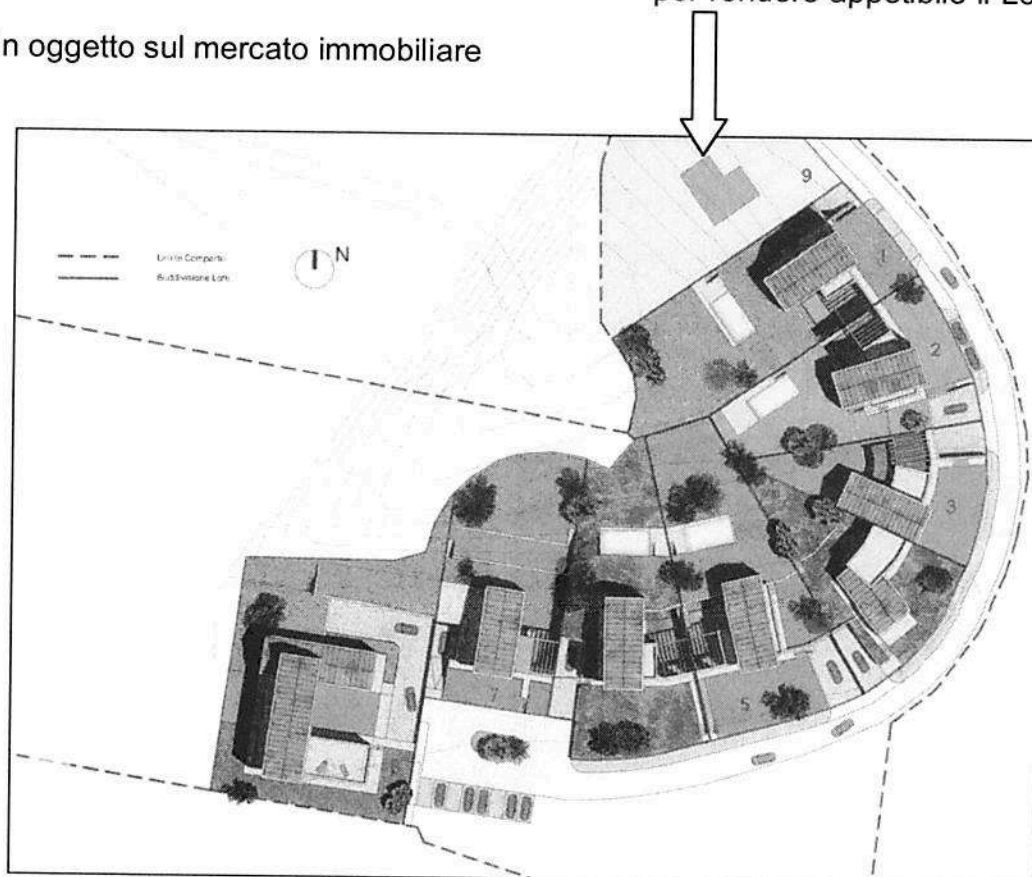
La  proprietaria di alcuni terreni posti all'interno del Piano Attuativo e in virtù dello stesso P.A. deposita progetto per la realizzazione del Lotto 1 - edificio residenziale unifamiliare . Il Comune rilascia il Permesso di Costruire n° 21 del 21/06/2006; successivamente in data 25/06/2007 Variante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



Vista del complesso immobiliare, in costruzione – freccia blu

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

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



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

DESCRIZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO ESISTENTE

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

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

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

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

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



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

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

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI COME DA PROGETTO APPROVATO

tavola 6 (allegato 16)

PIANO TERRA

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

PIANO PRIMO

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



DISIMPEGNO	MQ	3.61
CAMERA 2	MQ	12.09
BAGNO	MQ	4.56
CAMERA 3	MQ	9.26
SUPERFICIE NETTA	MQ	46.29

PIANO SECONDO-SOTTOTETTO

STANZA PLURIUSO	MQ	15.15
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	112.76
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	129.67

ACCESSORI AL PIANO SEMINTERRATO

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

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

SUPERFICI ACCESSORIE COMPLESSIVE MQ, 60.00

PERTANTO SI HA :

$MQ.129.67 + MQ.60.00 = MQ. 189.67$ ARROTONDATO A **190.00**

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	MQ. 190
--	----------------

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

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA	MQ. 220.00
---	-------------------

VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

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

- la propria esperienza personale .

✓ **STIMA DELL'IMMOBILE**

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

PRIMO VALORE

STIMA DELL'ABITAZIONE

TIPOLOGIA VILLETTA UNIFAMILIARE

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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 220.00

(vedi paragrafo superfici)

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



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

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

VALORE DI MERCATO PER LA VILLETTA COSTRUENDA : € 506.000,00
--

SECONDO VALORE

STIMA DELL'AREA COME POTENZIALITÀ D'INTERVENTO

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

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

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

ANALISI DEI COSTI

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

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



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

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

Quanto descritto incide per una percentuale complessiva pari al 70%

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

PREZZO A BASE D'ASTA

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

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO



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

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

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

DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI

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

- foglio 21 part. 561 SEMINATIVO ARBORATO classe 3 , superficie are 06,60 , reddito dominicale € 2.05, reddito agrario € 1,70;
- foglio 21 part. 1516 SEMINATIVO ARBORATO classe 3 , superficie are 00,08 , reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0.02
- foglio 21 part. 1520 SEMINATIVO ARBORATO classe 3 , superficie are 00,07 , reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0.02
- foglio 21 part. 1928 SEMINATIVO classe 3 , superficie are 00,68 , reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0.23



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

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

Beni in comproprietà per la quota di 7/8

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

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

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

Nello specifico le particelle 561, 1520, 1518 identificano la strada di accesso al complesso , detti beni sono di proprietà mentre le particelle 1927 e 1930 identificano un tratto di strada a comune con altri per la quota di 7/8 . Sempre di esclusiva proprietà è uno spazio antistante il complesso e , che è identificato dalle particelle 1928,1931 e 1933

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

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

I beni suddetti risultano intestati a :

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



DESCRIZIONE CATASTALE DEI FABBRICATI

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

- UI1 – FABBRICATO A –risultano così identificati :

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

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

BENI IN FASE DI COSTRUZIONE

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

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

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



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

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

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

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

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

- foglio 21 part 1926 Sub 1 piano T 1-2-S1 , in corso di costruzione F3 fabbricato bifamiliare che nominiamo FABBRICATO C - LOTTO 3 ;

- foglio 21 part 1926 Sub,2 piano T 1-2-S1 , in corso di costruzione F3 fabbricato bifamiliare che nominiamo FABBRICATO D – LOTTO 3 ;

- foglio 21 part 1926 Sub 3 beni a comune con censibili ai sub 1 e 2 che rappresentano le parti per l'accesso ai beni .



Il beni suddetti sono intestati a :

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

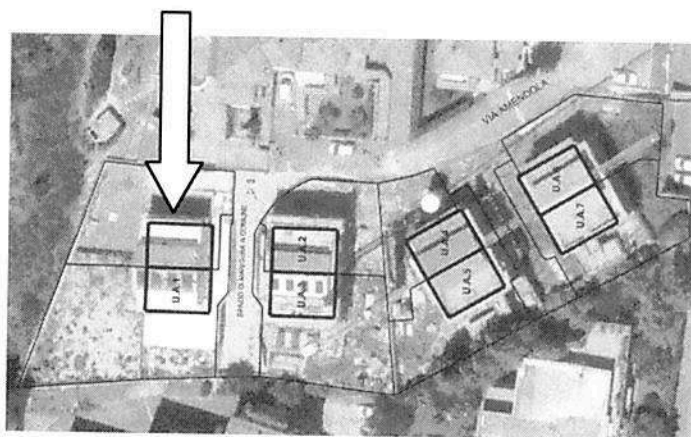
DENTIFICAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

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

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

Delle otto unità residenziali ne sono state completate solo due ,esattamente il fabbricato (Fabbricato A) più a destra e planimetricamente posto più in alto guardando la mappa e che insiste sulla particella 1925 (Allegato 20 - Estratto di mappa – campitura arancio fabbricato accatastato con identificazione dei subalterni – campitura azzurra fabbricati in costruzione)
La porzione di fabbricato completato , nello specifico la porzione indicata dalla freccia nello foto di seguito rappresentata e meglio definita dall'allegato 27 , è identificata dal civico 52 A della via Amendola è stata venduta da tempo e non è di proprietà della società eseguita .





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

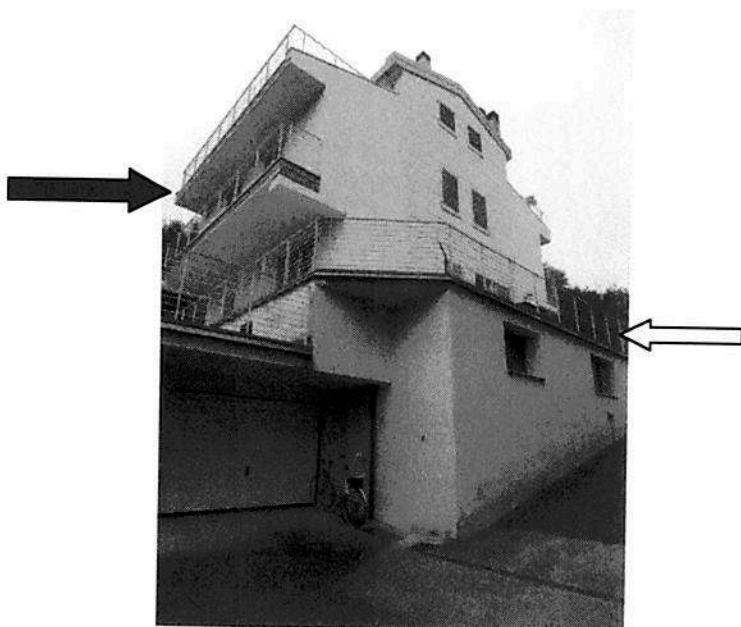
Il cantiere in essere è interrotto , tutta l'area è transennata , vi sono ancora i ponteggi e i macchinari edili per possono far supporre al prosieguo della realizzazione.

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

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



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



Vista del complesso immobiliare, porzione oggetto –freccia blu

vista dell' accesso privato freccia bianca

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

Il bene sarà più ampiamente descritto in seguito.

PARTI CONDOMINIALI

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

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

CONFINI DEL BENE COMPLETATO - UNITÀ RESIDENZIALE BIFAMILIARE

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

LEGGITTIMITÀ E REGOLARITÀ URBANISTICA DEL COMPLESSO EDILIZIO

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

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

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

Abitabilità è stata depositata solo per il sub1 venduto

DESCRIZIONE DEL BENE

CIVILE ABITAZIONE COMPLETATA (nelle finiture esterne)

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

ABITAZIONE SU QUATTRO LIVELLI

CANTINA MQ.40 COMPUTATA A 1/2	MQ	20.00
WC	MQ	2.70
SOGGIORNO/CUCINA/PRANZO	MQ	32.26
CAMERA 1	MQ	16.50
DISIMPEGNO	MQ	4.00
CAMERA 2	MQ	9.18
BAGNO	MQ	4.40
SOTTOTETTO HM2,00 NON ABITABILE	MQ	16.17
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	105.21
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	120.99
TERRAZZA PIANO 1 MQ. 7.80 →COMPUTATA A 1/3= MQ 2.6		
TERRAZZA PIANO 2 MQ.29.00 →COMPUTATA A 1/3= MQ 9.66		



RESEDE A TERRAZZA LIVELLO 1 MQ.28.00 →COMPUTATA A 1/3= MQ 9.33
RESEDE A TERRAZZA LIVELLO 2 MQ.62.00 →COMPUTATA A 1/3= MQ 20.6
RESEDE A GIARDINO LIVELLO 3 MQ250.00 →COMPUTATA A 1/4= MQ 62.50
COMPLESSIVE MQ 104.69

PERTANTO SI HA :

$$\text{MQ.120.99} + \text{MQ.104.69} = \text{MQ. 225.68} = \text{225.00}$$

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

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

GARAGE PERTINENZIALE CON ANNESSA LAVANDERIA

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA MQ 29.50

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA MQ 30.00

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

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

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

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

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

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



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

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

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

Il bene non è munito di Abitabilità

VALUTAZIONE DEL BENE

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

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



- le finitura interne mancanti che rilevanti c ne sminuiscono la commerciabilità

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

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

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

STIMA DELL'ABITAZIONE

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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

225.00

(vedi paragrafo superfici)

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

mq. 225x €/mq 1.350,00 = € 303.750 ARROTONDATO A € 304.000,00

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

mq. 225x €/mq 1.250,00 = € 281.250 ARROTONDATO A € 282.000,00

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

a € 290.000,00

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

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

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

STIMA DEL GARAGE

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

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



La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

30.00

(vedi paragrafo superfici)

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

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

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

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

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE :	€ 22.000,00
---	--------------------

VALORE DEL COMPENDIO - PORZIONE DEL FABBRICATO A
LOTTO 2 : € 232.000,00 + 22.000,00 = € 254.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA

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

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

€ 254.000,00 - 25.400,00 (10 %) =

€ 228.600,00**DIVISIBILITÀ DEL BENE**

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

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

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

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

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

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



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

VALORE DEL FABBRICATO INTERO CON DUE UNITÀ IMMOBILIARI

€ 254.000 X 2 = € 508.000,00

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



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

VALORE DEL FABBRICATO INTERO CON DUE UNITÀ IMMOBILIARI

€ 508.000,00 - € 203.000,00 = € 305.000,00

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

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

VALORE COMPLESSIVO DI LOTTO 3 : € 915.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA

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

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO

€ 915.000,00 - 91.500,00 (10 %) = € 823.500,00

DIVISIBILITÀ DEL BENE

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



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

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

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

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

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

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

REGIME IMPOSITIVO

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

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



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

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

DENTIFICAZIONE DEI BENI

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

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

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

I beni saranno più ampiamente descritti





Vista del complesso immobiliare, ingresso -freccia blu

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

I beni saranno più ampiamente descritti

PARTI CONDOMINIALI

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

DESCRIZIONE CATASTALE

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

- foglio 21 part 1198 Sub 533 piano T , Categoria A/2 , Classe 4, Consistenza vani 4 Superficie catastale totale mq 67 totale, escluso aree scoperte 59 mq ,rendita € 371,85 (Allegato 37 - visura catastale e Allegato 40 – planimetria) civile abitazione - LOTTO 4 ;
- foglio 21 part 1198 Sub 527 piano 1 , Categoria A/2 , Classe 4, Consistenza vani 4,5 Superficie catastale totale mq 94 totale, escluso aree scoperte 90 mq ,rendita € 418,33 (Allegato 38 - visura catastale e Allegato 41- planimetria) civile abitazione - LOTTO 5 ;
- foglio 21 part 1198 Sub 534 piano 3 , Categoria A/2 , Classe 4, Consistenza vani 5,5 Superficie catastale totale mq 108 totale, escluso aree scoperte 100 mq ,rendita € 511,29 (Allegato 39 - visura catastale e Allegato 42 – planimetria) civile abitazione - LOTTO 6 ;
- foglio 21 part 1198 Sub 528 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 5, Consistenza mq 15 , rendita € 85,22 (Allegato 38 - visura catastale e Allegato 43 planimetria) – garage - LOTTO 5
- foglio 21 part 1198 Sub 529 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 5, Consistenza mq 18 , catastale mq. 23 , rendita € 85,22 (Allegato 37- visura catastale e Allegato 44 planimetria) – garage - LOTTO 6 ;
- foglio 21 part 1198 Sub 530 piano S1 , Categoria C/6 , Classe 5, Consistenza mq 16 , catastale mq. 16 rendita € 90,90 (Allegato 37 - visura catastale e Allegato 45 – planimetria) garage - LOTTO 7 ;



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

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

Il beni suddetti sono intestati a :

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

LEGGITTIMITA' E REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO

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

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

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



DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI

PARTI CONDOMINIALI

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

LOTTO 4 - CIVILE ABITAZIONE , PIANO T+ GARAGE

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

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



Garage sub 528 –freccia azzurra

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

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

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

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

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

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

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

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

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

