

MAURIZIO PUCCIONI

ARCHITETTO

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 721/2013 R.G.E.

CAUSA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

VS

OMISSIS

GIUDICE : DOTT.SSA LUCIA SCHIARETTI

CTU : ARCHITETTO MAURIZIO PUCCIONI

OGGETTO

Unità immobiliari ad uso civile abitazione, in corso di edificazione al momento interrotta, destinazione Urbanistica Piano PEEP, poste nel Comune di Figline Val d'Arno/Incisa Val d'Arno accorpati, comprensorio denominato OMISSIS, via OMISSIS angolo via OMISSIS, piani da terra a sesto in tre edifici condominiali separati, con annessi pertinenza condominiale e seminterrati suddivisi in box/ cantina pertinenti a ciascun singolo appartamento. Proprietà Società OMISSIS.

VIA LEONCAVALLO 32 SESTO FIORENTINO (FI) TELEFONO-FAX 055/453356 MOBILE 320 4056161



Architetto

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Architetto Maurizio Puccioni, con Studio in Sesto Fiorentino, Firenze, via Leoncavallo n° 32, iscritto all'Ordine degli Architetti Conservatori Pianificatori Paesaggisti delle Province di Firenze e Prato al n° 7535, ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Firenze al n° 9104, a seguito della convocazione da parte del Tribunale suddetto per l'udienza del 03 Novembre 2015, ho redatto la seguente perizia di Stima, in risposta ai quesiti postimi dal G.E. Dott.ssa Lucia Schiaretti, che sono i seguenti:

- 1) Identificazione del bene e individuazione catastale; corrispondenza con il Pignoramento;
- 2) Descrizione del Bene;
- 3) Stato di possesso (accertamento della Proprietà)
- 4) Verifica dell'esistenza di formalità o vincoli a carico dell'acquirente;
- 5) Verifica dell'esistenza di formalità o vincoli non opponibili all'acquirente;
- 6) Verifica della regolarità Edilizia e Urbanistica;
- 7) Indicazione del valore del Bene (Valore di Mercato/ prezzo a base d'Asta);
- 8) Eventuali occupazioni;
- 9) Indicazione del valore in caso di bene indiviso;
- 10) Indicazione del regime impositivo della vendita;
- 11) Indicazione dell'Attestato di Certificazione Energetica;
- 12) Effettuazione di un riepilogo in caso di più lotti.



Architetto

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

(dati Catastali e confini)

I Beni oggetto del Pignoramento, così come rappresentati graficamente e fotograficamente negli allegati, consistono in:

Unità immobiliari ad uso civile abitazione, in corso di edificazione al momento interrotta, destinazione Urbanistica Piano PEEP, poste nel Comune di Figline Val d'Arno/Incisa Val d'Arno accorpati, comprensorio denominato omissis, via omissis angolo via omissis, piani da terra a sesto massimo in tre edifici condominiali separati, con annessi pertinenza condominiale e seminterrati suddivisi in box/cantina pertinenti a ciascun singolo appartamento. Proprietà esclusiva omissis.

1/A DATI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Figline Val d'Arno, Catasto Terreni del Comune di Figline Val d'Arno/Incisa Val d'Arno accorpati, i beni in oggetto risultano ad oggi così identificati:

FOGLIO 21 particella omissis



Architetto

Le suddette Unità Immobiliari risultano altresì correttamente intestate come segue:

IMMOBILI (in costruzione) E PERTINENZE:

OMISSIS a.r.l., con sede in Cascina, Pisa. Domicilio fiscale in Santa Maria a Monte, Pisa, via OMISSIS. Proprietà per intero.

1/B Confini:

IMMOBILI E PERTINENZE: A) Via omissis a Sud; **B)** Verde pubblico a Ovest ; **C)** Pertinenza magazzini commerciali a Nord; **D)** Via omissis a Est.

1/C Corrispondenza con il Pignoramento

Si rileva la corrispondenza dei beni suddetti con l'Atto di Pignoramento Ufficiale Giudiziario alla data dell' omissis depositato presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, come da Trascrizione Contro Pregiudizievole del omissis presso Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (Conservatoria R.R.II) al n° omissis/omissis di Pignoramento Immobiliare a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CF/P.IVA 09339391006 con sede in Roma, contro omissis con sede in Santa Maria a Monte (Pisa), sede legale di Cascina (Pisa), gravante sui diritti di proprietà indivisa dei beni succitati per la quota di 1/1.

COME DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AGLI ATTI



Quesito 2

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un cantiere incompiuto, iniziato a costruirsi nel 2007, CE n° omissis e la cui edificazione si è interrotta nel 2010. L'area di inserimento dell'immobile in oggetto si presenta conformata come una tipica zona residenziale di semiperiferia, con edifici da quattro a otto piani fuori terra, a carattere economico e popolare, ed edifici commerciali di vario tipo (**Foto 1-2**), che seguono.



FOTO 1 immagine area generale

FOTO 2 foto aerea di dettaglio

L'area di progetto si trova collocata tra l'area edificata a Nord del Comune di Figline Val d'Arno (oggi accorpato al Comune di Incisa Val d'Arno) ed il Borro della Gagliana, in un terreno pianeggiante nelle immediate vicinanze del torrente Ponte Rosso, che ha comportato la classificazione dell'area come **zona soggetta a rischio idraulico**, come da documentazione depositata presso l'archivio Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Incisa Val d'Arno. L'immobile oggetto di stima è sito in un area sottoposta a Piano di Edilizia Economica e Popolare, prevista dal vigente Piano regolatore, meglio identificata come "omissis" identificato nell'U.T.O.E. al Comparto omissis in zona omissis.

Il complesso si compone di tre fabbricati ad uso residenziale, per un complessivo numero di 102 unità abitative, dislocate in tre corpi separati, dei quali due con tipologia a torre, il terzo con tipologia in linea. Le torri presentano sette piani fuori terra, per un totale di 42 appartamenti e l'edificio in linea cinque piani fuori terra, per un totale di 60 appartamenti. (**Foto 3-4**)





FOTO 3 Tipologia a Torre



FOTO 4 Tipologia in linea

Tutto il complesso, progettualmente, è collegato da una piattaforma pedonale di accesso agli edifici, ad una quota di +1.50 ml rispetto al piano di campagna, in ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa in aree sottoposte a rischio idraulico. Al di sotto del piano di campagna, ad una quota identificabile in -1.20 rispetto al suddetto, si trovano situati i locali seminterrati destinati, a seconda delle dimensioni che presentano, e che analizzeremo nel dettaglio al momento della presentazione delle planimetrie, ad uso cantina/ricovero cicli e motocicli/posti auto.

Progettualmente questi locali presentano sempre una altezza congrua, trattandosi di un utilizzo in quota che va da -1.20 di interrato a + 1,50 sopra il piano di campagna, al lordo dei solai, e sono accessibili attraverso due rampe, una di ingresso ed una di uscita, in modo da creare una viabilità ad un unico senso di marcia.

Nelle intenzioni di progetto l'accesso ai fabbricati dalla quota di campagna è opportunamente previsto attraverso scale e rampe, in ottemperanza alle normative vigenti, che conducono alla quota rialzata di +1.50 ml, attraverso la quale si accede ai collegamenti verticali, identificabili in cinque accessi per quanto concerne l'edificio in linea, ed un accesso per ciascuna delle due torri. I suddetti collegamenti sono rappresentati da scale e ascensori.



Forniamo di seguito una planimetria generale dell'area ed il prospetto Est lungo via omissis (Foto 5-6)

Si tratta di rappresentazioni grafiche estrapolate dalla Pratica depositata in Comune a Incisa Val d'Arno, ormai decaduta per termini, e devono servire solo a dare un'idea di cio' che l'originario progetto prevedeva.

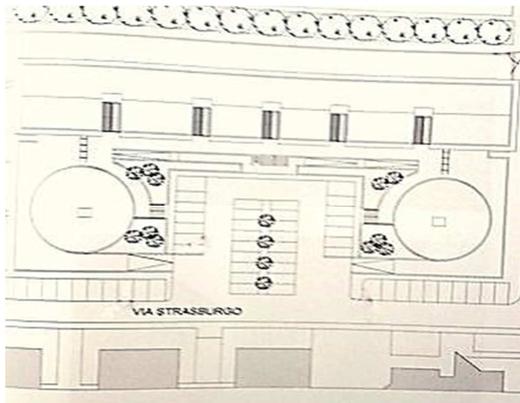


FOTO 5 Planimetria generale

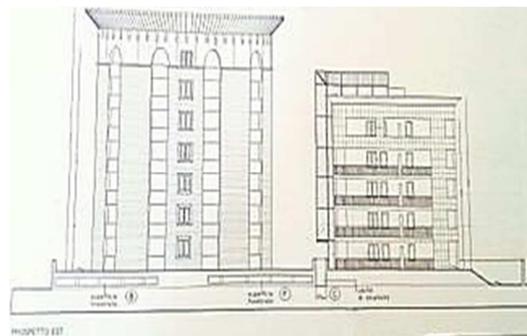


FOTO 6 Prospetto Est

La planimetria al n° 5 può essere rapportata alla foto aerea in dettaglio (FOTO 7);

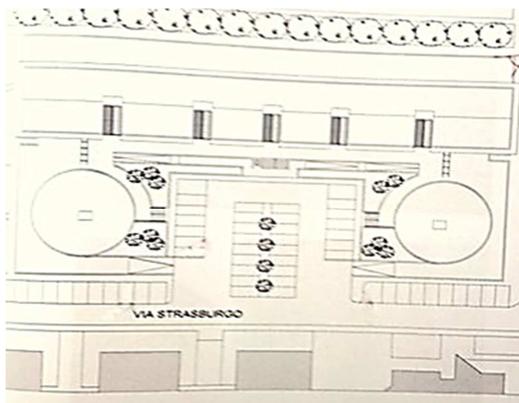


FOTO 5 planimetria di progetto



FOTO 7 vista aerea attuale



Mentre il Prospetto Est, **foto n° 6**, con la relativa immagine allo stato odierno (**FOTO 8**), affinché sia chiaro lo stato dei luoghi ad oggi.

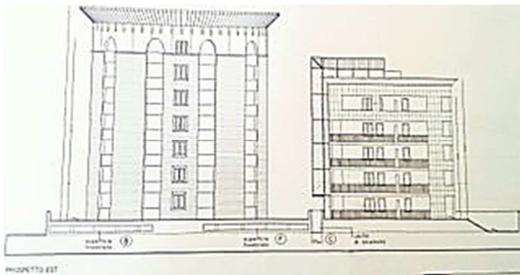


FOTO 6 Prospetto Est progetto



FOTO 8 Prospetto Est vista attuale

La struttura così come appare evidente, è stata realizzata con uno scheletro di setti e pilastri in calcestruzzo armato, con telai piani verticali tessuti secondo le direzioni principali degli edifici, opportunamente collegati ed interagenti tra loro.

Per i tamponamenti sono stati usati mattoni del tipo a cassa vuota, con la parte esterna prevista progettualmente in elementi prefabbricati con finitura in mattoni faccia vista. Al momento, però, si è arrivati solo al punto del rivestimento in pannelli di coibentazione, secondo le direttive della normativa vigente. Questo lo si evince chiaramente dalle foto di alcuni dettagli che seguono (**Foto 9-10**).



FOTO 9 dettaglio a



FOTO 10 dettaglio b



ARCHITETTO

Le coperture, realizzate come da progetto, sono piane, su tutti e tre gli edifici, e avrebbero previsto terrazzamenti condominiali praticabili.

L'area condominiale al piano campagna, avrebbe dovuto accogliere parcheggi auto esterni, aree di manovra e piccoli spazi di verde.

Il punto di principale accesso all'area è quello su via omissis, dove compare la stecca in linea, arretrata rispetto alle due torri, come rappresentato nelle foto che seguono (**Foto 11-12**).

**FOTO 11 accesso su via omissis a****FOTO 12 dettaglio idem b**

Nella foto n° 12 si notano 4 delle cinque torri ascensori-scale, di accesso ai piani riferite al tipo in linea.

L'area avrebbe dovuto essere servita da tutte le opere di urbanizzazione, quali allacci in rete per lo smaltimento delle acque nere, approvvigionamento idrico, allaccio alla linea elettrica, telefonica, del gas, eccetera. Tutte ovviamente non realizzate. Ogni singolo alloggio dei 102 previsti avrebbe dovuto essere alimentato da caldaia autonoma a gas.

Le zone non edificate, avrebbero rispettato la permeabilità del terreno, come sancito dal C.R.T n° 230/1994.

Ad oggi, a cantiere fermo da tempo, appare evidente quante delle opere previste non siano state realizzate. Esse sono di consistenza davvero importante, e graveranno, venendosi a decurtare dal valore di mercato dell'immobile, sulla imposizione del prezzo a Base d'Asta.



ARCHITETTO

Le suddette opere non realizzate, che successivamente dettaglieremo nella tipologia e nei costi, possono essere così elencate:

Rampe di accesso ai piani interrati;

Scale di collegamento con il piano terra;

Impermeabilizzazione delle coperture e opere di lattoneria;

Intonaci e tinteggiature interne ed esterne:

Massetti ai piani;

Coronamento ed elementi ornamentali degli edifici (cornicioni, parapetti, ecct.);

Fornitura e installazione di infissi interni ed esterni;

Posa in opera di pavimentazioni e rivestimenti:

Fornitura e installazione di sanitari;

Realizzazione parziale di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento;

Allacciamento ai pubblici servizi (Fognatura comunale, Enel, acqua, gas, telefonia) ;

Vani contatori esterni per allaccio ai pubblici servizi;

Muri di cinta e di sostegno;

Sistemazioni esterne;

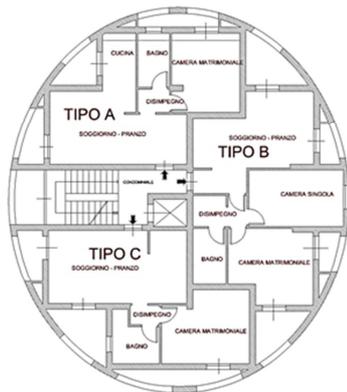
Fornitura e posa in opera di ascensori;



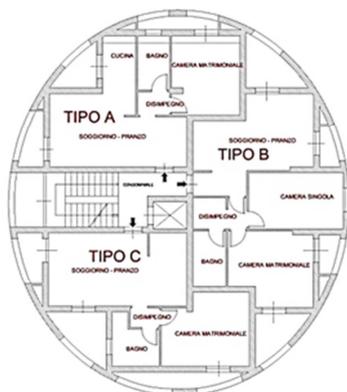
ARCHITETTO

Analizziamo adesso le varie tipologie di appartamenti previsti e non realizzati nella loro partizione interna, e riportiamone la rappresentazione grafica suddividendo gli appartamenti **TIPO dell'edificio in linea**, da quelli **TIPO delle due torri**.

Il numero totale degli appartamenti progettati è di 102 complessivi, dei quali n°60 allocati nella stecca in linea, e n°42 suddivisi nelle due torri, composti genericamente ciascuno da un numero di ambienti che varia da 3 più disimpegno e balconi, a 4 più disimpegno e balconi. Generalmente la loro consistenza oscilla tra i 60 e i 90 mq di superficie calpestabile, al netto delle tramezzature interne ed al netto di quelle parzializzate esterne, con alcune eccezioni che scendono al di sotto dei 60 mq. **Li analizzeremo nel dettaglio suddividendoli in appartamenti tipo ai vari piani e tipo speculari. INIZIAMO CON L'ANALISI DELLA TORRE A E DELLA TORRE B.**



A



B



DISLOCAZIONE APPARTAMENTI DAL PIANO TERRA AL SESTO PIANO TORRE A

TORRE A/TIPO A: appartamenti 1-19-37-55-73-91-97

TORRE A/TIPO B: appartamenti 3-21-39-57-75-93-99

TORRE A/TIPO C: appartamenti 2-20-38-56-74-92-98

DISLOCAZIONE APPARTAMENTI DAL PIANO TERRA AL SESTO PIANO TORRE B

TORRE B/ TIPO A: appartamenti 18-35-54-72-90-96-102

TORRE B/ TIPO B: appartamenti 16-34-52-70-88-94-100

TORRE B/ TIPO C: appartamenti 17-35-53-71-89-95-

ANALISI APPARTAMENTO TORRE A / TIPO A



SUPERFICIE LORDA TOTALE (incluso balconi) MQ 66.80



ANALISI APPARTAMENTO TORRE A / TIPO B



SUPERFICIE LORDA TOTALE (incluso balconi) MQ 90,35

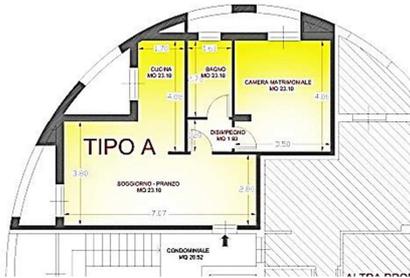
ANALISI APPARTAMENTO TORRE A / TIPO C



SUPERFICIE LORDA TOTALE (incluso balconi) MQ 71,32

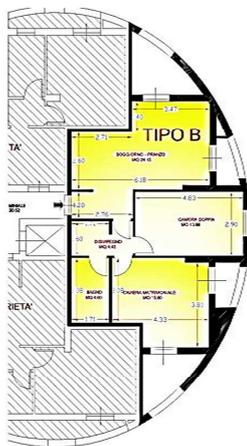


TORRE B / TIPOLOGIE SPECULARI RISPETTO A TORRE A



A

SUPERFICIE LORDA TOTALE (incluso balconi) MQ 66.

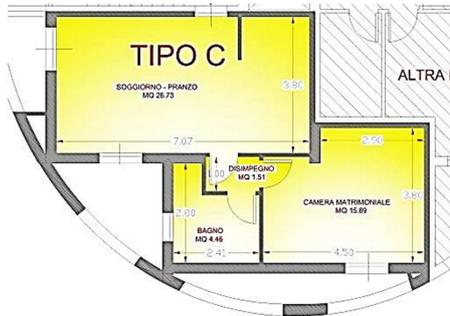


B

SUPERFICIE LORDA TOTALE (incluso balconi) MQ 90,35



C



SUPERFICIE LORDA TOTALE (incluso balconi) MQ 71,32

ANALISI DELLA TIPOLOGIA IN LINEA

DISLOCAZIONE APPARTAMENTI DAL PIANO TERRA AL QUARTO PIANO

TIPO A: appartamenti 4-22-40-58-76; Speculari: 14-32-50-68-86

TIPO B: appartamenti 5-23-41-59-77; Speculari: 15-33-51-69-87

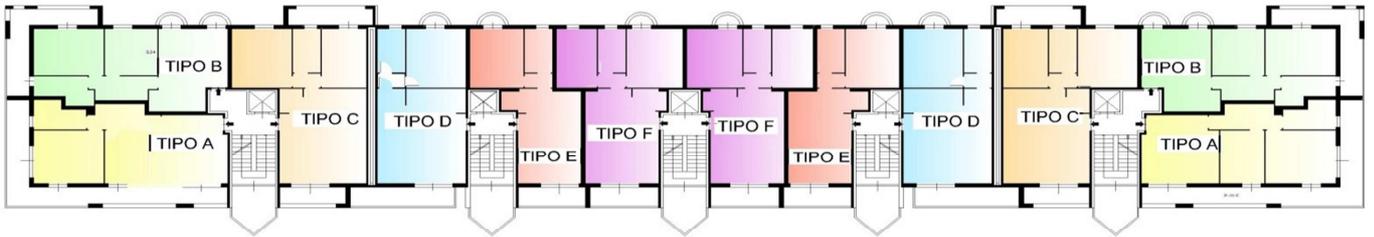
TIPO C: appartamenti 6-24-42-60-78; Speculari: 13-31-49-67-85

TIPO D: appartamenti 7-25-43-61-79 ; Speculari: 12-30-48-66-84

TIPO E: appartamenti 8-26-44-62-80; Speculari: 11-29-47-65-83

TIPO F: appartamenti 9-27-45-63-81; Speculari: 10-28-46-64-82

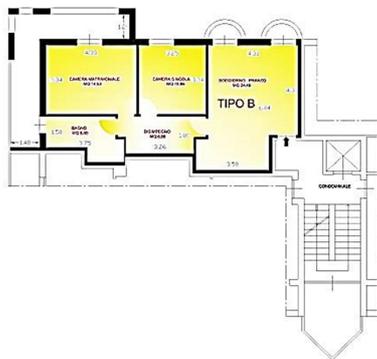




TIPO A SL mq 74,17 lordi – balcone mq 30,05



TIPO A Speculare/ SL mq 74,17 lordi – balcone mq 30,05



TIPO B SL mq 74,16 lordi -balcone mq 16,65



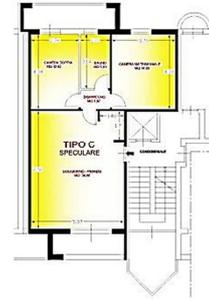
TIPO B/spec. SL mq 74,16 lordi- balcone mq 16,65



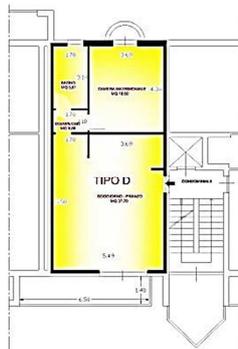
ARCHITETTO



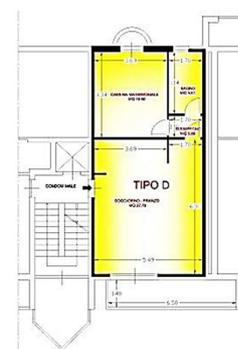
TIPO C SL mq 83,91 lordi – balconi mq 13,62



TIPO C/spec. SL mq 83,91 lordi - balconi mq 13,62



TIPO D SL mq 69,14 lordi- balconi mq 11,36



TIPO D/spec. SL mq 69,14 lordi- mq 11,36



TIPO E SL mq 58,13 lordi- balconi mq 7,95



TIPO E spec. SL mq 58,13- balconi mq 7,95



TIPO F/F SPECULARE SL mq 74,77 lordi - balconi mq 7,85

VIA LEONCAVALLO 32 SESTO FIORENTINO (FI) TELEFONO-FAX 055/453356 MOBILE 320 4056161



Tutte le planimetrie rappresentate, sono contenute in scala congrua nella cartella denominata FOTO.

A seguito del secondo accesso, forzoso, effettuato in data 16 Settembre abbiamo potuto verificare lo stato dei luoghi, soprattutto agli interni degli alloggi, in quanto l'esterno dell'area era già apparso in evidente stato di abbandono al primo accesso, effettuato in data 12 Agosto.

Come specificato precedentemente, gran parte dei lavori non sono stati eseguiti. Come si evince chiaramente dalle foto che seguono.



Foto 1 interno stecca in linea



Foto 2 interno stecca in linea



Foto 3 dettaglio soletta 1



Foto 4 dettaglio soletta 2



ARCHITETTO



Foto 5 interno torre A



Foto 6 dettaglio impianto elettrico



Foto 7 dettaglio impianto idrico



Foto 8 dettaglio impianto elettrico



ARCHITETTO



Foto 9 interno in linea scala tipo



Foto 10 esterno in linea scala tipo



Foto 11 accesso rampa interrato



Foto 12 dettaglio piano interrato





Foto 13 dettaglio interno torre B



Foto 14 percorso in quota ml. 1,50

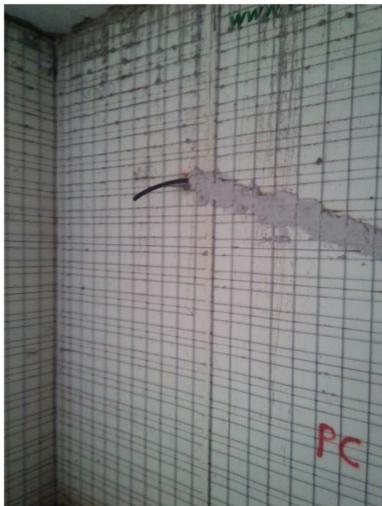


Foto 15 dettaglio tramezzo tipo



Foto 16 interno tipo stecca in linea



Gli ambienti che si sono potuti visionare risultano, al di là del degrado dovuto all'abbandono del cantiere, ben areati ed illuminati, con una buona distribuzione degli spazi, in ogni singolo caso comunicanti attraverso l'uso di disimpegno. Le porte interne sono, pur a taglio ancora grezzo, idonee alla finitura con infissi cm 80 di passaggio. C'è una buona logica nell'organizzazione delle aree di manovra delle auto, sia al piano di campagna, che nel percorso a livello del seminterrato. Gli ambienti corrispondono a quanto riportato nelle planimetrie allegate, eccezion fatta per alcuni bagni che, progettati con illuminazione e areazione naturali, sono stati realizzati ad areazione forzata, senza variare la tipologia degli alloggi, né la loro metratura. La variante a fine lavori avrebbe regolarizzato il tutto. D'altra parte, già alcuni degli alloggi erano previsti dall'inizio con bagni ciechi.

L'unica anomalia che abbiamo riscontrato stà nel fatto che, essendo un area sottoposta a rischio idraulico, e per la qual cosa tutti gli edifici sono stati rialzati di un metro e mezzo sopra il livello del suolo, appare un po' un controsenso l'aver progettato locali seminterrati, immediatamente allagabili in caso di esondazione del torrente, relativamente vicino all'area.

L'eccessivo numero degli alloggi suscita poi un senso di leggera oppressione, specialmente per l'altezza notevole di elementi piuttosto elevati, che seppur nel rispetto delle normative posizionati alla distanza minima di 10 metri nei punti di maggior avvicinamento, tolgono veduta e intimità.

Concludiamo la descrizione del bene, rimandando alle planimetrie e alle foto allegate in dettaglio nelle relative buste.

Quesito 3

STATO DI POSSESSO

(Accertamento della proprietà nel ventennio)

Anteriormente al ventennio, per i beni avanti descritti, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



ARCHITETTO

- 1) Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del Comune di Figline Val d'Arno (Firenze) alla Società omissis, con sede in Santa Maria a Monte (Pisa), a rogito del Notaio Roberto Romoli, in data omissis, trascritto in data omissis ai nn. omissis/omissis.
- 2) Al Comune di Figline Val d'Arno gli immobili erano così pervenuti:
Foglio 21 Particella omissis: Atto di Espropriazione per Pubblica Utilità del 17/05/2005, trascritto il omissis contro il signor omissis, nato a Reggello (Fi) il 20/10/1928;
al signor omissis l'immobile era pervenuto per Atto di trasferimento a Rogito del Notaio Alberto Berardi, in data omissis trascritto il omissis ai nn. omissis/omissis, da proprietà dei signori omissis, nato a Firenze il 18/06/1933, omissis nato a Firenze il 06/06/1925, omissis nata a Cavriglia il 16/07/1900.
- 3) **Foglio 21 Particelle omissis e omissis:** Atto di Espropriazione per Pubblica Utilità del 17/05/2005 trascritto il omissis contro Società Cooperativa omissis, con sede in Impruneta (Fi);
alla Società Cooperativa omissis gli immobili erano così pervenuti: A) In parte per Atto di vendita a Rogito del Notaio Fabio Millions, in data omissis trascritto il omissis ai nn. omissis/omissis da proprietà dei signori omissis, nato a Reggello (Fi) il 15/03/1926, omissis nato a Figline Val d'Arno (Fi) il 26/02/1961, omissis nata a Figline Val d'Arno il 21/03/1969, omissis nato a Incisa Val d'Arno (Fi) il 12/11/1943, omissis nata a Sovicille (Si) il 04/11/1946;
ed in parte per Atto di vendita a Rogito del Notaio Vittorio Mariani in data omissis trascritto in data omissis ai nn. omissis/omissis da proprietà della Società omissis con sede in Sarzana (Sp).
- 4) **Foglio 21 particella omissis:** Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso, Segretario Comunale di Figline Val d'Arno in data omissis trascritto il omissis ai nn. omissis/omissis da proprietà della Società omissis succitata;
alla Società omissis l'immobile era pervenuto per Atto di vendita a Rogito del Notaio Roberto Romoli in data omissis trascritto il omissis ai nn omissis/omissis da proprietà dei signori omissis nato a Reggello (Fi) l'11/12/1928 e omissis nata a Reggello (Fi) il 02/12/1932:
ai signori omissis e omissis l'immobile era pervenuto per Atto di vendita a Rogito del Notaio Alberto Berardi in data omissis trascritto il omissis ai nn. omissis/omissis, da proprietà del signor omissis nato a Figline Val d'Arno il 10/08/1910;



- 5) **Foglio 21 Particelle omissis** : Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso, Segretario Comunale di Figline Val d'Arno in data omissis trascritto il omissis ai nn. omissis/omissis da proprietà della Società omissis s.r.l. con sede a Sinalunga (Si);

alla Società omissis s.r.l. gli immobili erano pervenuti per Atto di vendita a Rogito del Notaio Francesco Feri in data omissis trascritto il omissis ai nn. omissis/omissis, da proprietà dei omissis nato a Firenze il 18/06/1933, omissis nata a Cavriglia (Ar) il 16/07/1909, omissis nato a Firenze il 06/06/1925.

Come da Certificato Notarile agli Atti e Visura Storica Catastale allegata.

Quesito 4 **VINCOLI O FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Allo stato attuale gravano sui beni oggetto di Stima tutti gli adempimenti necessari al completamento dell'opera, siano essi di carattere burocratico a causa del decadimento della Pratica Edilizia, che di carattere fisico riassumibili in quanto succitato precedentemente e che qui riportiamo:

Rampe di accesso ai piani interrati;

Scale di collegamento con il piano terra;

Impermeabilizzazione delle coperture e opere di lattoneria;

Intonaci e tinteggiature interne ed esterne:

Massetti ai piani;

Coronamento ed elementi ornamentali degli edifici (cornicioni, parapetti, ecct.);

Fornitura e installazione di infissi interni ed esterni;

Posa in opera di pavimentazioni e rivestimenti:

Fornitura e installazione di sanitari;

Realizzazione parziale di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento;

Allacciamento ai pubblici servizi (Fognatura comunale, Enel, acqua, gas, telefonia) ;



Vani contatori esterni per allaccio ai pubblici servizi;

Muri di cinta e di sostegno;

Sistemazioni esterne;

Fornitura e posa in opera di n° 7 ascensori;

Quesito 5 VINCOLI O FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A tutto il 08/10/2013, come desunto da **Certificato Notarile redatto dalla Dott.ssa Matilde Patrizia Leotta, Notaio Bastia Umbra**, non si rilevano pignoramenti precedenti a quello nascente da **Pignoramento Ufficiale Giudiziario alla data dell'omissis** depositato presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, **come da Trascrizione Contro Pregiudizievole del omissis presso Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare** (Conservatoria R.R.II) al n° omissis/omissis di Pignoramento Immobiliare a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CF/P.IVA 09339391006 con sede in Roma, contro omissis con sede in Santa Maria a Monte (Pisa), sede legale di Cascina (Pisa), gravante sui diritti di proprietà indivisa dei beni succitati per la quota di 1/1.

L'ammontare complessivo del credito vantato da BNL è di € 6.565.404,57, alla data del 18/07/2013 (di cui € 503.589,59 per rate insolute fino a quella del 30/06/2013 inclusa, € 5.985.800,00 per capitale, € 67.475,66 per interessi di mora ed € 8.539, 32 per spese, salvo conguaglio), oltre ad interessi successivi e commissioni come da contratto.

COME DA ATTO DI PRECETTO AVVOCATO BARCALI, allegato agli atti.

A questa cifra v'è aggiunta, come da certificato dello Studio Notarile Dott. Mario Liguori in Roma, Repertorio n° omissis, alla data del omissis un saldo debitore presso BNL filiale di Lucca ag. 3900, da parte di omissis per un ammontare di **€ 117.397,04** alla data del 31/12/2013. **Raggiungendo così un capitale Debitorio pari ad € 6.682.801,61.**

COME DA SUCCITATO CERTIFICATO NOTARILE, allegato agli atti.



Specifichiamo che esistono sui beni avanti descritti ulteriori iscrizioni o trascrizioni , come di seguito descritto:

- 1) **Trascrizione n° omissis/omissis del omissis** nascente da domanda Giudiziale Tribunale di Firenze, Sezione Distaccata di Pontassieve, del omissis a favore di omissis (Titolare dell'impresa Edile che ha eseguito i lavori alla omissis) nato a santa Maria a Monte (Pi) il 24/09/1942 contro omissis, Reggello (Fi) 11/12/1228 e omissis, Reggello 02/12/1932;
oggetto, fra gli altri, Terreno in Figline Val d'Arno, località omissis, Foglio 21 Particella omissis. Richiedente Avvocato Eugenio Cappabianca, Montecatini Terme.
- 2) **Iscrizione n° omissis/omissis del omissis** nascente da Atto di Finanziamento a Rogito del Notaio Roberto Romoli, in data omissis, a Favore di Banca Nazionale del Lavoro spa Roma, contro omissis succitata, Oggetto: capitale € 8.500.000,00 durata 20 anni, ipoteca € 17.000.000,00.

Diritto di superficie di terreni in Figline Val d'Arno Foglio21 Particelle omissis/omissis/omissis/omissis/omissis/omissis.

COME DA CERTIFICATO NOTARILE AGLI ATTI

Quesito 6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal primo Accesso effettuato dal sottoscritto in data 12/08/2015 e dal secondo Accesso Forzoso in data 16/09/2015 presso il luogo oggetto della Esecuzione Immobiliare, come da Verbale allegato; dal primo sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico- Edilizia Privata del Comune di Incisa Val d'Arno accorpato al Comune di Figline val d'Arno in data 05/08/2015, e dall'ulteriore controllo presso gli stessi Uffici in data 25/08/2015, è emerso che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto denunciato ai Vari Uffici di competenza.



L'unità Immobiliare in oggetto risulta essere identificata presso gli Uffici Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Incisa Val d'Arno dai seguenti documenti:

- a) **PERMESSO A COSTRUIRE/ C.E. n° omissis del omissis, pratica omissis, prot. N° omissis del omissis.**
- b) **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI in data omissis**
- c) **Comunicazione di ritardo nell'esecuzione in data omissis**

Ad oggi, la Concessione Edilizia risulta decaduta ed archiviata, ed i lavori incompleti.

DATI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio di Figline Val d'Arno, Catasto Terreni del Comune di Figline Val d'Arno/Incisa Val d'Arno accorpati, i beni in oggetto risultano ad oggi così identificati:

FOGLIO 21 particella omissis: qualità seminativa arborea

COME DA VISURE CATASTALI ALLEGATE.

COME DA PLANIMETRIE CATASTALI ALLEGATE.



Quesito 7

INDICAZIONE DEL VALORE DEL BENE

(valore di mercato/prezzo a base d'asta)

Si procede alla determinazione del più probabile valore dell'immobile, distinguendo tra il valore di mercato e il prezzo a base d'asta. La determinazione del valore di mercato, riferito all'attualità, è stato ricavato adottando il criterio del metodo di Stima comparativo. **Il metodo di confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Le percentuali di valutazione saranno attribuite come segue: Appartamento 100%mq; balconi 33%, garage seminterrato 50%, vano scala condominiale 40%, secondo la prassi corrente**

Segmentazione del mercato immobiliare

L'immobile oggetto di Perizia si trova ubicato in un'area sottoposta a Piano di Edilizia Economica e Popolare, prevista dal vigente Piano regolatore, meglio identificata come "omissis" identificato nell'U.T.O.E. al Comparto omissis in zona omissis nel Comune di Figline Val d'Arno.

A) La tipologia edilizia corrisponde ad un edificio multipiano. B) La tipologia immobiliare è quella di un appartamento in costruzione, in unità di condominio. C) La destinazione è quella di civile abitazione. D) La localizzazione è semi-periferica.

L'attribuzione del valore di mercato del bene in oggetto non è stata raggiunta comparando oggetti analoghi, per morfologia e grado di mantenimento e vetustà, e che presentassero analoghe caratteristiche di inserimento in un tessuto socio-economico simile, perché come sappiamo, stiamo stimando un cantiere non ultimato. Ma, per poter addivenire ad un plausibile, realistico e soprattutto vendibile valore dell'oggetto, procederemo nell'analizzare l'intero corpo ed i singoli appartamenti **COME FOSSERO ULTIMATI**, e quindi immediatamente vendibili. Salvo poi decurtare dal valore dell'intero e da quello dei singoli oggetti tutto ciò che non è stato realizzato.



Si è dunque provveduto ad assumere informazioni presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) confrontandoli poi con quanto effettivamente desumibile presso l'**Agenzia del Territorio di Firenze, Osservatorio del Mercato Immobiliare- Quotazioni immobiliari**, dove abbiamo rilevato un prezzo di mercato realistico, che a breve specificheremo, e dove abbiamo potuto inoltre analizzare l'andamento generale delle compravendite nel settore residenziale dal Gennaio 2015 al Luglio 2015, riferendoci nella fattispecie al Comune di Figline Val d'Arno. I prezzi a mq per un appartamento medio in condominio sono passati da € 2.057,00/mq, a € 1985,00/mq nel mese di Aprile, **per toccare la soglia di € 1.882,00/mq nel mese di Luglio 2015**, ben inferiore al prezzo riferito allo stesso mese del 2014, ovvero e 2,116,00/mq. Piuttosto, riferibile ai prezzi del 2010 per le aree di Figline e Incisa. Come da tabella a seguire.



Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valdarno

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	quot sem
Figline Valdarno	105	5,8%	2,25%	2,63%	1.925	
Incisa in Val d'Arno	21	-60,1%	0,45%	2,41%	1.831	
Reggello	110	46,1%	2,35%	2,36%	1.889	
Rignano sull'Arno	66	32,2%	1,41%	3,15%	2.230	
Valdarno	303	9,0%	6,47%	2,59%	1.953	

Di questa diminuzione dovremo tener conto nella determinazione del prezzo di mercato dell'immobile in questione.



Si tratta di prezzi riferiti ad un tipo di edilizia economica, appartamenti di medie dimensioni e finiture, ma non ancora rispecchianti i prezzi di una tipologia Economica e Popolare (PEEP).

Classe catastale dell'appartamento TIPO: A3, abitazione di tipo economico.

Tipologia catastale: piccola (da tre a quattro vani)

Dati desunti dalla tabella delle Aggregazioni delle Categorie Catastali, e della tabella delle Classi Dimensionali delle Unità a destinazione residenziale.

Per appartamenti con queste caratteristiche, e riferentisi al territorio in esame, ed in stato conservativo normale, e dunque buono, il range di prezzo oscilla tra **€ 1.700,00 e € 2.300,00 a metro quadro di superficie lorda**. I prezzi così intesi si riferiscono a unità immobiliari libere da affittanze e nella piena disponibilità.

Ricordiamo che si tratta di una tipologia di alloggi edificati su un'area concessa in DIRITTO DI SUPERFICIE (99 anni) dal Comune di Figline Val d'Arno, ovvero destinata ad edilizia agevolata-convenzionata, di carattere economico-popolare.

Conformemente a quanto stabilito nella Deliberazione del Consiglio Comunale n° 233 del 28/02/1976, nella Legge 5 Agosto 1978 n° 457, nel Decreto Ministeriale 5 Agosto 1994, nonché nella Deliberazione della Giunta Regionale 328 del 18/03/1996 e successivi aggiornamenti adottati ai sensi dell'Art. 9 del citato DM 05/08/1994.

Il prezzo di cessione degli alloggi sarà calcolato facendo riferimento a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale Toscana n° 328 del 18/03/1996, "Aggiornamento dei limiti massimi di costo del 31/12/2009". Nella predetta tabella il Costo Totale Intervento (C.B.N.) per edifici di tipologia in linea è di € 802,5/mq.

Riteniamo che esso debba considerarsi un prezzo base indicativo, al quale dover aggiungere varie percentuali di aumento, in relazione ad alcune voci e servizi che l'area presa in esame, se fosse stata ultimata, avrebbe offerto, o ha comunque offerto in maniera non finita, come i garages e le cantine nel piano seminterrato, la coibentazione verticale esterna e acustica orizzontale dei solai interni, con sistema Ecosism(Foto 8-13-15), posti auto all'aperto, rampe auto (Foto 11-12).



Inoltre, vanno aggiunti i costi per una nuova Istruttoria Tecnica, essendo la Concessione decaduta e archiviata da tempo, che tenga in considerazione le varianti apportate in sede d'opera all'originario Progetto depositato.

Riteniamo congruo, ai nostri fini, applicare un aumento del 40% sul prezzo succitato, ottenendo così un prezzo, a manufatto ultimato e finito ad opera d'arte di € 1.112,35, arrotondato ad € 1.110,00/mq.

A questo prezzo riteniamo di dover aggiungere una ulteriore percentuale per spese assicurative e copertura di eventuali imprevisti di vario genere, e per finiture particolari, ove esse si rendessero necessarie. Riteniamo congrua una percentuale aggiuntiva del 20%, che porta il **PREZZO DIMERCATO** ad € 1.332.00/mq, arrotondato a € 1.300,00/ mq.

All'epoca dell'Appalto, la omissis proponeva nel 2005 un costo di € 1.638,35/mq che riteniamo notevolmente eccessivo per almeno 4 ordini di ragioni: 1) Il fatto che tale stima fosse effettuata in un momento non ancora in depressione del mercato immobiliare; 2) la necessità di gonfiare i prezzi per ottenere un più sostanzioso finanziamento bancario; 3) La necessità di ammortizzare le spese di un mutuo ingente restituibile in 20 anni; 4) la necessità di recuperare la somma di € 360.991,49 a fronte dell'acquisizione del Diritto di Superficie da parte del Comune di Incisa val d'Arno.

Resta da applicare, per ciascun alloggio, l'aliquota spettante in percentuale per le seguenti opere:

- 1) Opere di Urbanizzazione Primaria, che per un immobile del genere riteniamo dover supporre, sulla base dell'esperienza diretta dello scrivente nell'ordine di € 850.000,00 a forfait, inclusivi di opere di allacciamento ai pubblici servizi Enel, Gas, Telefonia.
- 2) Potenziamento della rete idrica di acqua potabile da parte di Publiacque, dato l'ingente numero di appartamenti gravanti sull'area, quantificabile in € 130.000,00 a forfait totali.



- 3) Per un totale di € 980.000,00 che suddivisi in 102 appartamenti danno la cifra di € 9.607,84 gravanti su ciascun alloggio.

Procediamo dunque ad indicare il valore di ciascun elemento componente l'insieme, per poter addivenire al valore complessivo dell'immobile, secondo il seguente ordine:

- 1) Prezzo dei garages;
- 2) Prezzo delle cantine;
- 3) Incidenza dei percorsi condominiali (corselli e rampe);
- 4) Incidenza delle aree a comune con realizzazione di aree a verde;
- 5) Incidenza costi scale condominiali;
- 6) Incidenza dei posti auto all'aperto;
- 7) Incidenza realizzazione di muro di cinta;
- 8) Incidenza costi condominiali installazione ascensori;
- 9) Incidenza Costi condominiali elettrico ed idraulico;
- 10) PREZZO DEGLI ALLOGGI ABITATIVI comprensivi delle quote condominiali

1) PREZZI DEI GARAGES SEMINTERRATI

TIPOLOGIE IN LINEA/ A TORRE

Assolutamente non ancora ben definiti in molte parti, essi presentano un numero di 63 ambienti, con una misura media di l. 2.80 x p. 5.50, per mq 15,40 medi lordi.

PREZZO SINGOLO GARAGE (50%) MQ 15,40X € 650,00 € 10.010,00 prezzo di mercato.

TOTALE COMPLESSIVO VALORE : € 10.010,00 X 63 € 630.630,00 VALORE DI MERCATO

2) PREZZI DELLE CANTINE IN SEMINTERRATO

TIPOLOGIE IN LINEA/ A TORRE

Anch'esse non ancora ben definite, si presentano in numero di 39, con una misura media di l. 2,00 x p. 6.00, per mq 12,00 lordi.



PREZZO SINGOLO CANTINA (60%) MQ 12,00X € 780,00 € 9.3260,00 prezzo di mercato.

TOTALE COMPLESSIVO VALORE : € 9.360,00 X 39 € 365.040,00 VALORE DI MERCATO.

**3) INCIDENZA RAMPE E PERCORSI IN SEMINTERRATO
TIPOLOGIE IN LINEA/ A TORRE**

PREZZO (10%%) MQ 898,70X € 130,00 € 116.831,00 prezzo di mercato.

**4) INCIDENZA RESEDI ESTERNE CONDOMINIALI e sistemazione verde
TIPOLOGIE IN LINEA/ A TORRE**

PREZZO (15%%) MQ 1.532,00X € 145,00 € 222.140,00 prezzo di mercato.

**5) INCIDENZA VANI SCALA CONDOMINIALI
TIPOLOGIE IN LINEA/ A TORRE**

PREZZO (40%%) MQ 243,72 TOTALI X € 520,00 € 126.734,40 prezzo di mercato.

**6) INCIDENZA DEI POSTI AUTO ALL'APERTO
TIPOLOGIA IN LINEA E A TORRE**

PREZZO (10%%) MQ 400,00 TOTALI X € 130,00 € 52.000,00 prezzo di mercato.



7) INCIDENZA REALIZZAZIONE MURO DI CINTA

Essendo varia la eventuale tipologia di riferimento, ci baseremo qui sulla realizzazione di un muretto di recinzione in casseri di 30 cm h. 60 cm con sovrastante ringhiera metallica zincata, realizzata a pannelli di serie, mediamente realizzabile con una spesa di € 450,00/ml, onnicompensiva.

PREZZO (18%%) MQ 308,00 TOTALI X € 234,00 € 72.072,00 prezzo di mercato.

8) INCIDENZA INSTALLAZIONE MACCHINE ASCENSORI

Il costo medio di una cabina ascensore che colleghi due piani è di € 30.000,00. Le torri hanno sette piani fuori terra, mentre l'edificio in linea ne presenta cinque. Facendo una media avremo: Costo ascensore singola unità per edificio in Linea € 75.000; € 75,000 x 5 unità= € 375.000;
Costo ascensore per singola unità a Torre € 105.000; € 105.000 x 2 = € 210.000.

TOTALE COSTO INSTALLAZIONE ASCENSORI € 585.000,00

9) INCIDENZA INSTALLAZIONE ELETTRICO ED IDRAULICO CONDOMINIALE

PREZZO impianto elettrico condominiale, a forfait € 90.000, desunto dal mercato.

PREZZO impianto idraulico condominiale, a forfait € 120.000, desunto dal mercato.

PER UN TOTALE DI € 210.000,00

Teniamo già da adesso separati i prezzi dei garages e delle cantine da quello dei singoli alloggi, in quanto questi locali di servizio possono essere alienati separatamente o raggruppati, o attribuiti agli alloggi, e calcoliamo invece l'incidenza delle aree condominiali sul prezzo dei suddetti.



- Avremo: 1) INCIDENZA RAMPE E PERCORSI IN SEMINTERRATO € 116.831,00
2) INCIDENZA RESEDI ESTERNE CONDOMINIALI € 222.140,00
3) INCIDENZA VANI SCALA CONDOMINIALI € 126.734,40
4) INCIDENZA POSTI AUTO ALL'APERTO € 52.000,00
5) INCIDENZA REALIZZAZIONE MURO DI CINTA € 72.072,00
6) INCIDENZA INSTALLAZIONE MACCHINE ASCENSORI € 585.000,00
7) INCIDENZA ELETTRICO ED IDRAULICO CONDOMINIALE € 210.000

PER UN TOTALE DI € 1.384.777,40

Suddivisi in 102 alloggi, gravano ad alloggio per la cifra di € 13.576,24

PREZZO DEGLI ALLOGGI TIPOLOGIA IN LINEA

- 1) TIPO A/A speculare mq 74,17 SUL X € 1.300,00 = € 96.421,00 (100%)
mq balcone 30,05 x 33% = mq 9,91 x € 1.300,00 = € 12.883,00
gravame suddetto € 9.607,84 +€ 13.576,24 TOTALE € 23.184,08

TOTALE VALORE MERCATO al lordo delle quote condominiali € 132.488,08

- 2) TIPO B/B speculare mq 74,16 SUL X € 1.300,00 = € 96.408,00 (100%)
mq balcone 16,65 x 33% = mq 5,49 x € 1.300,00 = € 7.137,00
gravame suddetto € 9.607,84 totale +€ 13.576,24 TOTALE € 23.184,08

TOTALE VALORE MERCATO al lordo delle quote condominiali € 126.729,08

- 3) TIPO C/C/ speculare mq 83,91 SUL X € 1.300,00 = € 109.083,00 (100%)
mq balcone 13,62 x 33% = mq 4,49 x € 1.300,00 = € 5.837,00
gravame suddetto € 9.607,84 totale + € 13.576,24 TOTALE € 23.184,08

TOTALE VALORE MERCATO al lordo delle quote condominiali € 138.104,08

- 4) TIPO D/D speculare mq 69,14 SUL X € 1.300,00 = € 84.882,00 (100%)
mq balcone 11,36 x 33% = mq 3,74 x € 1.300,00 = € 4.862,00
gravame suddetto € 9.607,84 totale+ € 13.576,24 TOTALE € 23.184,08



TOTALE VALORE MERCATO al lordo delle quote condominiali € 112.928,08

- 5) TIPO E/E speculare mq 58,13 SUL X € 1.300,00 = € 75.569,00 (100%)
mq balcone 7,96 x 33% = mq 2,62 x € 1.300,00 = € 3.406,00
gravame suddetto € 9.607,84 totale + € 13.576,24 TOTALE € 23.184,08

TOTALE VALORE MERCATO al lordo delle quote condominiali € 102.159,08

- 6) TIPO F/F speculare mq 74,77 SUL X € 1.300,00 = € 97.201,00 (100%)
mq balcone 7,85 x 33% = mq 2,59 x € 1.300,00 = € 3.367,00
gravame suddetto € 9.607,84 totale + € 13.576,24 TOTALE € 23.184,08

TOTALE VALORE MERCATO al lordo delle quote condominiali € 123.752,08

PREZZO DEGLI ALLOGGI

TIPOLOGIA A TORRE

- 1) TIPO A/A speculare mq 59,62 SUL X € 1.300,00 = € 77.506,00 (100%)
mq balcone 9,79 x 33% = mq 3,23 x € 1.300,00 = € 4.199,00
gravame suddetto € 9.607,84 + € 13.576,24 TOTALE € 23.184,08

TOTALE VALORE MERCATO al lordo delle quote condominiali € 104.889,08

- 2) TIPO B/B speculare mq 76,07 SUL X € 1.300,00 = € 98.891,00 (100%)
mq balcone 15,37 x 33% = mq 5,07 x € 1.300,00 = € 6.591,00
gravame suddetto € 9.607,84 + € 13.576,24 TOTALE € 23.184,08

TOTALE VALORE MERCATO al lordo delle quote condominiali € 128.666,08

- 3) TIPO C/C speculare mq 59,80 SUL X € 1.300,00 = € 77.740,00 (100%)
mq balcone 15,37 x 33% = mq 5,07 x € 1.300,00 = € 6.591,00
gravame suddetto € 9.607,84 + € 13.576,24 TOTALE € 23.184,08

TOTALE VALORE MERCATO al lordo delle quote condominiali € 107.515,08



VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO omissis

Procediamo adesso alla valutazione del più probabile valore di mercato del complesso nella sua totalità, **immaginandolo ultimato ed immediatamente vendibile**. Si ottiene dalla sommatoria delle voci sin qui elencate singolarmente.

TIPOLOGIA IN LINEA, TOTALE APPARTAMENTI N° 60 DI CUI:

- 1) TIPOLOGIA A/A SPECULARI n° 10 per complessivi € 1.324.880,80
- 2) TIPOLOGIA B/B SPECULARI n° 10 per complessivi € 1.267.290,80
- 3) TIPOLOGIA C/CSPECULARI n° 10 per complessivi € 1.381.040,80
- 4) TIPOLOGIA D/D SPECULARI n°10 per complessivi € 1.129.280,80
- 5) TIPOLOGIA E/E SPECULARI n 10 per complessivi € 1.021.590,80
- 6) TIPOLOGIA F/F SPECULARI n° 10 per complessivi € 1.237.520,80

SOMMA € 7.361.604,80

TIPOLOGIE A TORRI, TOTALE APPARTAMENTI N° 42, DI CUI:

- 1) TIPOLOGIA A/A SPECULARI n° 14 per complessivi € 1.468.447,12
- 2) TIPOLOGIA B/B SPECULARI n° 14 per complessivi € 1.801.325,12
- 3) TIPOLOGIA C/C SPECULARI n° 14 per complessivi € 1.505.211,12

SOMMA € 4.774.983,36

SOMMATORIA DI VOCI AGGIUNTIVE: Garages e cantine

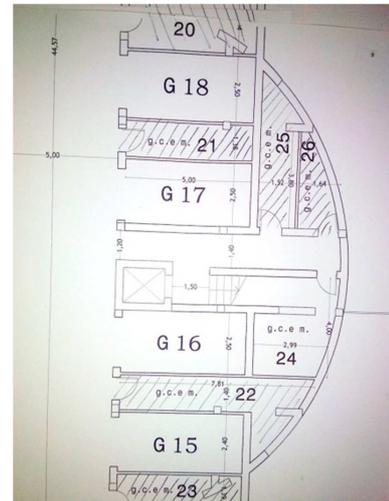
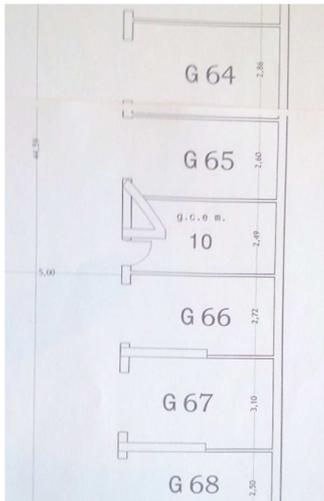


PREZZI DEI GARAGES SEMINTERRATI

TOTALE COMPLESSIVO VALORE : € 10.010,00 X 63 € 630.630,00 VALORE DI MERCATO

PREZZI DELLE CANTINE IN SEMINTERRATO

TOTALE COMPLESSIVO VALORE : € 9.360,00 X 39 € 365.040,00 VALORE DI MERCATO.



Immagini tipo garage e cantine piano seminterrato

VALORE DI MERCATO DELL'AREA: TOTALE ALLOGGI € 12.136.588,16

TOTALE GARAGES € 630.630,00

TOTALE CANTINE € 365.040,00

SOMMANO € 13.132.258,16

Dobbiamo a questo punto, esplicitare l'effettivo valore dell'immobile allo stato dei fatti, e ciò lo si ottiene decurtando dal valore appena espresso, che si riferisce ad un manufatto finito ed abitabile, tutte quelle opere che non sono state ultimate e, per certi versi, neppure iniziate.



A questo scopo decurteremo dal totale la cifra di € 1.384.777,60 (rappresentante il totale delle incidenze condominiali gravanti su ogni singolo appartamento), e valutando una percentuale di diminuzione in riferimento a tutto ciò che in ogni singolo alloggio non è stato ultimato. Per stabilire la suddetta percentuale analizzeremo nel dettaglio lo stato attuale di un singolo alloggio, che farà da esempio per tutti gli altri.

Quindi avremo € 13.132.259,16 – 1.384.777,60 = **€ 11.747.481,56 VM decurtato.**

ANALISI DELLE CARENZE IN APPARTAMENTO A/A SPECULARE EDIFICIO IN LINEA

Tutti i dati di riferimento ai prezzi delle opere sono desunti dal Prezzario della Toscana, fornito dall'Ordine degli Architetti di Firenze, Codice regionale 01, e dalla personale esperienza dello scrivente.

Opere carenti: 1) massetto; 2) intonaci interni ed esterni (nella spettanza della dell'appartamento in questione); 3) impianto elettrico, solo abbozzato al momento; 4) impianto idraulico, stessa situazione; 5) fornitura e posa in opera di pavimentazione interna ed esterna (balcone); 6) rivestimento bagno e cucina; 7) imbiancatura interna ed esterna; 8) infissi esterni; 9) infissi interni; 10) portoncino blindato si ingresso; 11) caldaia; 12) sanitari; rubinetteria.

- 1) Massetto € 13,50/mq per un totale di € 858,95;
- 2) Intonaci interni € 19,86/mq per un totale di € 3.186,16; intonaco esterno € 22,48/mq per un totale di € 1.565,95;
- 3) Impianto elettrico, a corpo € 2.000,00;
- 4) Impianto idraulico, a corpo € 3.000;
- 5) Fornitura pavimentazione interna € 10,00/mq per interno (prezzo da capitolato) per un totale di € 635,70; esterna per balcone e 8,00/mq per un totale di € 231,76; posa in opera € 16,56/mq per un totale di € 1.052,71 per l'interno ed € 479,74 per l'esterno;
- 6) Rivestimento bagno e cucina: fornitura materiale € 10,00/mq per un totale di € 800; posa in opera ad € 16,56/ per un totale di € 185,00;
- 7) Imbiancatura: interna ed esterna somma un totale al metro quadro di € 13,00/mq che somma € 962,00 per l'interno ed € 157,366 per l'esterno;
- 8) Infissi esterni: n° 5 ad € 250,00 cadauno (porte e porte/finestre media) per un totale di € 1.250,00;



- 9) Infissi interni: n° 4 ad € 120,00 cadauno sommano € 480,00;
- 10) Portoncino blindato di ingresso € 500,00;
- 11) Caldaia: € 1.500,00;
- 12) Sanitari-rubinetteria: € 650,00.

IL TOTALE SOMMA € 19.445,33

PREZZO APPARTAMENTOTIPO A/A SPECULARE € 109.304,00 (prezzo sgravato dalle incidenze condominiali di cui sopra).

€ 19.445,33 rappresenta circa il 17,50% di € 109.304,00.

Quindi, a conclusione, determiniamo il VALORE DI MERCATO REALE dell'immobile in analisi:

avremo che il 17,50% di € 11.747.481,56 corrisponde a € 2.055.809,27, che detratto, da' il **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE**, ovvero € 9.691.627,22 arrotondato a **€ 9.691.000,00**.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di un bene la cui vendita viene effettuata tramite Asta Giudiziaria, per le onerosità e le difficoltà che vengono incontrate nella procedura, si propone una riduzione pari al 10% sull'effettivo VM, ottenendo così un:

Valore a Base d'Asta di € 8.721.900 (Valore a Basa d'Asta).

Quesito 8

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Allo stato attuale il bene è in realtà un cantiere non ultimato, di proprietà esclusiva della omissis, e quindi, da ritenersi libero.



Quesito 9 **PIGNORAMENTO DI QUOTA E DI BENE INDIVISO**

Trattandosi di Pignoramento gravante su tutta la consistenza di un bene indiviso, di proprietà per 1/1 della OMISSIS, già precedentemente generalizzata, riportiamo di seguito il **Prezzo a Base d'Asta dell'intero, ovvero € 8.721.900.**

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene in oggetto, per lo stato in cui vessa, non può essere al momento suddiviso in natura: il completamento è indispensabile nella sua totalità, per poter ottenere l' Abitabilità degli alloggi, complessivamente. Solo a lavori ultimati e a chiusura della Pratica, esso potrebbe essere suddiviso in vari modi, dall'alienazione di ogni singolo appartamento, delle cantine, dei garage, alla vendita di ciascun edificio separatamente, o comunque frazionato. Questo non comporterebbe contrasto con le direttive del Comune, perché pur trattandosi di un piano PEEP vincolato al diritto di non alienabilità del terreno, si parla di un'area comunque già precedentemente dal Piano destinata ad edilizia residenziale, ed il Comune, come mi è stato confermato dal dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata/ Urbanistica di Figline, potrebbe in teoria adottare un nuovo piano, svincolando l'area dal Peep.

Quesito 10 **INDICAZIONE DEL REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Vendita soggetta ad IVA trattandosi di trattativa tra Società e banca.

Quesito 11 **ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non rilevante ai fini della Vendita Giudiziaria



Quesito 12

EFFETTUAZIONE DI RIEPILOGO

In caso di più lotti

- a) **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione in Piano PEEP, sita nel Comune di Figline val d'Arno accorpato al Comune di Incisa Val d'Arno, località denominata la omissis, in Via omissis angolo via omissis, composta da tre immobili facenti parte di un unico Piano, in stato di edificazione interrotta.**

FOGLIO 21 Particelle omissis-omissis-omissis-omissis-omissis-omissis

Con ciò nella fiducia di aver bene e fedelmente fin qui adempiuto all'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sesto Fiorentino, 18/09/2015

il CTU Architetto Maurizio Puccioni

In cartella allegati integrali

- 1) Avviso di primo accesso all'esecutato in cartaceo e in pec.
- 2) Avviso di secondo accesso forzoso in pec.
- 3) Richiesta di intervento Comando Carabinieri Figline Val d'Arno.
- 4) Avviso al creditore procedente.
- 5) Verbale di Accesso



