

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

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

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

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

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

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	MQ. 75
--	---------------

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

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

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE	MQ. 16.00
--------------------------------------	------------------



STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

- ;

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

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

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

VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

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

- la propria esperienza personale .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

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

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



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

STIMA DELL'ABITAZIONE

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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

75.00

(vedi paragrafo superfici)

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

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

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

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

GARAGE

STIMA DEL GARAGE



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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 16.00

(vedi paragrafo superfici)

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

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

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

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

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

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

PREZZO A BASE D'ASTA



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

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO

€ 116.400,00 - 11.640,00 (10 %) = € 104.760,00 arrotondato a

= € 105.000,00

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

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

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

LOTTO 5 - CIVILE ABITAZIONE , PIANO PRIMO + - GARAGE

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





Garage sub 528 –freccia gialla

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

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

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

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

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

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

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



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

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

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

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO/PRANZO	MQ	24.85
RIP	MQ	2.34
DISIMPEGNO	MQ	6.56
CAMERA 1	MQ	14.85
WC	MQ	2.60
BAGNO	MQ	5.53
CAMERA 2	MQ	15.18
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	71.91
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	82.60
TERRAZZA 1 MQ.3.30 →COMPUTATA A 1/3= MQ 1.10		
TERRAZZA 2 MQ.3.30 →COMPUTATA A 1/3= MQ 1.10		



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

PER COMPLESSIVI MQ. 4,11

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

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE

MQ. 87

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

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

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE

MQ. 16.00

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

- descritta ;

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

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

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



VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

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

- la propria esperienza personale .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

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

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

STIMA DELL'ABITAZIONE

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



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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

87.00

(vedi paragrafo superfici)

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

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

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

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

GARAGE

STIMA DEL GARAGE

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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 16.00

(vedi paragrafo superfici)



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

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

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

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

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 5

ABITAZIONE E GARAGE

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

PREZZO A BASE D'ASTA

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

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO
--

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

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



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

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

LOTTO 6 - CIVILE ABITAZIONE , PIANO TERZO + GARAGE

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



Garage sub 529 –freccia arancio

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

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

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



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

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

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

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

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO/PRANZO	MQ	24.96
CUCINA	MQ	5.44
DISIMPEGNO	MQ	4.20



CAMERA 1	MQ	11.55
BAGNO	MQ	6.10
CAMERA 2	MQ	14.85
CAMERA 3	MQ	8.84
WC	MQ	3.80
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	79.74
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	91.70

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

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

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

PER COMPLESSIVI MQ. 8.72

PERTANTO SI HA :

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

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	MQ. 100.50
--	-------------------

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

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

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE	MQ. 19.00
--------------------------------------	------------------

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

- ;

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

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

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

VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

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

- la propria esperienza personale .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

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

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



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

STIMA DELL'ABITAZIONE

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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

100.50

(vedi paragrafo superfici)

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

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

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

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

GARAGE

STIMA DEL GARAGE



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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 19.00

(vedi paragrafo superfici)

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

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

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

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE : € 17.100,00

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 6

ABITAZIONE E GARAGE

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

PREZZO A BASE D'ASTA



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

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale 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 7 – GARAGE - subalterno 530

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

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





Garage sub 530 –freccia blu

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

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

PARTI CONDOMINIALI

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

STIMA DEL GARAGE

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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 16.00

(vedi allegato 66)

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

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

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

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

PREZZO A BASE D'ASTA

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

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

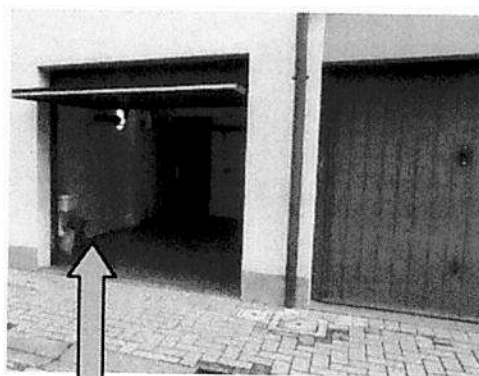
L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistato come pertinenziale alla prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto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

del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .
Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

LOTTO 8 – GARAGE - subalterno 532

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

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



Garage sub 532 –freccia rosa

Vista del complesso immobiliare, ingresso carrabile –freccia bianca

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



PARTI CONDOMINIALI

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

STIMA DEL GARAGE

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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 15.86= 16.00

(vedi allegato 67)

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

mq. 16x €/mq 900,00 = € 14.400,00

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

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



PREZZO A BASE D'ASTA

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

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

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

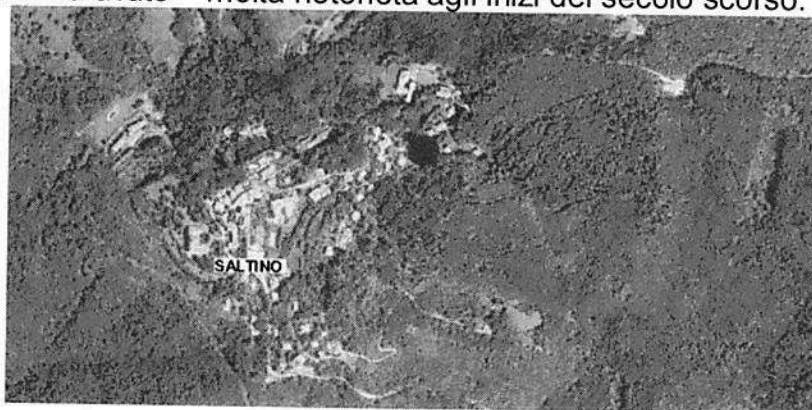
Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

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



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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



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



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

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

PARTI CONDOMINIALI

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

DESCRIZIONE CATASTALE

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

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



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

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

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

Il beni suddetti sono intestati a :

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

.....proprietà per 1/1 ,

.LEGGITTIMITA' E REGOLARITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO

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

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

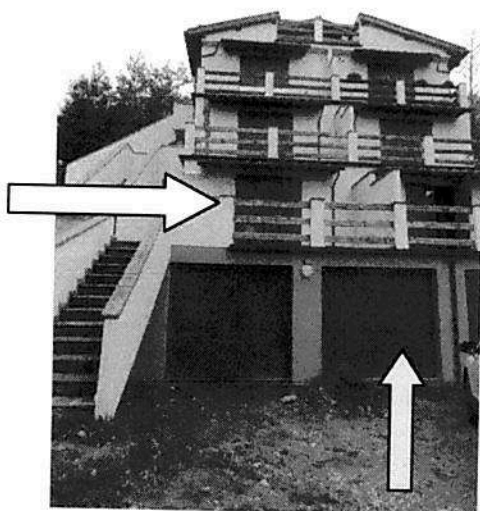
- Variante in CO n° 153/2000;
- Variante in CO n° 56/2001;
- Variante n° 09/2002;
- DIA protocollo n° 210742 del 07/05/2002;
- DIA protocollo n° 15821 del 29/06/2004;



- DIA protocollo n° 10011 del 26/04/2005;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°56/2011 ;
- Attestazione di Abitabilità depositata per tutti i subalterni del complesso edilizio (allegato 75)

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

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



Garage sub 2–freccia gialla

Vista del complesso immobiliare, abitazione –freccia bianca

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

con accesso diretto dalla via Ariosto
è individuata dal subalterno 2

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO/PRANZO/COTTURA	MQ	19.71
DISIMPEGNO	MQ	5.80

CAMERA 1	MQ	11.20
BAGNO	MQ	2.24
CAMERA 2	MQ	17.81
SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA	MQ	56.76
SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA	MQ	65.27

TERRAZZA MQ.19.20 → COMPUTATA A 1/3= MQ 6.40
 DISIMPEGNO/ACCESSO MQ.11.00 → COMPUTATA A 1/3= MQ 3.66
 PER COMPLESSIVI MQ. 10.06

PERTANTO SI HA :

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

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	MQ. 75
--	---------------

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

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

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE	MQ. 20
--------------------------------------	---------------

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene è intestato a :

- ;

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

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE



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

VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

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

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

STIMA DELL'ABITAZIONE

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



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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

75.00

(vedi paragrafo superfici)

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

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

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

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

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

AUTORIMESSA

STIMA DELL'AUTORIMESSA

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



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

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

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 20.00

(vedi paragrafo superfici)

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

$$\text{mq. 20x €/mq500,00} = \text{€ 10.000,00}$$

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

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE : € 10.000,00

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 9

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



PREZZO A BASE D'ASTA

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

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

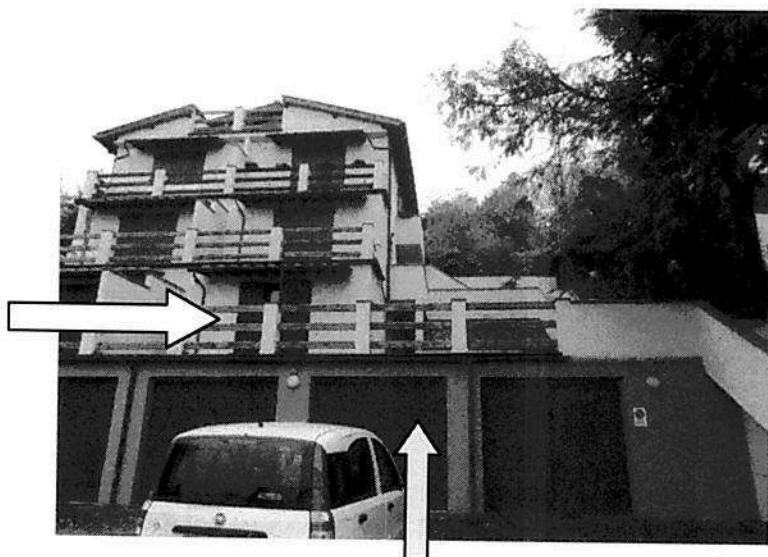
L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è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

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

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

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





garage sub3-freccia gialla

Vista del complesso immobiliare, abitazione – freccia bianca

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

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

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