

II sottoscritto Arch Tiziano PUCCI, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Firenze al n° 3560, con studio tecnico in Empoli, via Giulio Masini 80, c.f. PCCTZN60H18D403G, nominato nelle proc.es. n°539/2007 R.G.ES. (promosso da CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE spa) davanti al g.e. Dott. Domenico AMMIRATI del Tribunale di Firenze quale CTU per la stima dei beni pignorati di proprietà dei Sig.ri XXXXXX XXXXXX, c.f. XXXXXX e XXXXXX c.f. XXXXXX siti nel Comune di FUCECCHIO,

rilascia

la seguente Perizia Tecnica di stima immobiliare per OTTO LOTTI costituiti da fabbricati con destinazione d'uso residenziale, commerciale, magazzini deposito con annesse aree agricole, siti nel Comune di Fucecchio (FI), località PONTE A CAPPIANO, e localita' IL CASTELLUCCIO

Verificata la non completezza della documentazione ipocatastale pervenuta e quindi integrata con i dati mancanti, il sottoscritto CTU ha dato comunicazione (tramite Raccomandata con a/r indirizzata all'esecutato XXXXXX XXXXXX n°14367148057-6, e XXXXXX XXXXXX n°14367148057-6) (allegato 01) al creditore ricorrente ed ai terzi interessati, della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 luglio 2011.

Al termine del sopraluogo la figlia di uno dei due esecutati, XXXXXX XXXXXX, ha sottoscritto l'apposito verbale da me predisposto con indicazione di nuovo sopraluogo per indisponibilita' dell'affittuario, fissando la data per il giorno 01 agosto 2011. (allegato 02) al termine del sopraluogo la figlia di uno dei due esecutati, XXXXXX XXXXXX, ha sottoscritto l'apposito verbale da me predisposto. (allegato 02)

Pertanto la sottoscritta CTU fornisce risposte ai quesiti elencati nel provvedimento allegato all'accettazione dell'incarico.

LOTTO 01

ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007

2

1-IDENTIFICAZIONE BENI

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. Ponte a Cappiano via della Palagina** formano un lotto AUTONOMO ED INDIPENDENTE costituito dall'unità con destinazione RESIDENZIALE che si sviluppa fra piano terra e primo con accesso da detta via .

L'unità risulta racchiusa tra la via pubblica e Piazza Donnini e si sviluppa tra il piano terra (accesso) e piano primo (appartamento) per una superficie utile di circa mq 91.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario):, via della Palagina, proprietà [REDACTED], piazza Donnini, proprietà [REDACTED]

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 10 giugno 2011 sull'intera proprietà, risultano i seguenti identificativi catastali:

foglio di mappa 48,

part.IIa 49, sub 5 cat.A3, classe 2 vani 4,5 , rendita euro 302,13

part.IIa 50, sub 4

via della Palagina 4 T-1;

Tali dati trovano rispondenza sia nell'atto di **pignoramento** da parte della **BANCA CR FIRENZE spa** con sede in Firenze, di cui al procedimento **RG 539/2007** trascritto in data 18/12/2007 rg 30015 rp 17818 che catastalmente come riscontabili nella planimetria e visura catastale allegata. (allegato 03)

Si dichiara inoltre che l'immobile risulta accampionato al Catasto Urbano e giustamente rappresentati nell'estratto di mappa (allegato 04)

L'atto di pignoramento riguarda l'intero bene.

2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un'unità immobiliare con accesso diretto da via della Palagina al numero civico 4 composto da:

piano terra

Vano e scala di accesso al piano primo porzione a due piani e porzione ad un piano.

Piano primo

Ampio vano destinato a cucina-pranzo-soggiorno, dotato di un terrazzo che si affaccia su piazza Donnini, due ripostigli, disimpegno bagno e due camere, il tutto per una superficie netta pari a circa mq 90,00, oltre ad una soffitta non praticabile

L'altezza di questo piano e' di 305.

Il pavimento e' in ceramica di media qualita' e le pareti sono intonacate.

La struttura dell'edificio e' del tipo in muratura intonacata, in parte, ed a mattoni facciavista per la restante.

Gli infissi sono in legno cosi' come il sistema di oscuramento (persiane) per la parte su piazza Donnini mentre per la parte su via Palagina sono presenti avvolgibili in plastica.

Trattasi di vecchi infissi con scarsa manutenzione non rispondenti alla Normativa vigente.

Il portone di accesso, ad anta unica, e' in legno.

Sono presenti impianti sia termoidraulici, alimentato a gas metano, che elettrici.

Caratteristiche estrinseche: La zona nella quale l'unità si trova è la località PONTE A CAPPIANO

3-STATO DI POSSESSO

La proprietà di detti beni è giustamente intestati agli esecutati, cioè:

empoli via giulio masini 80
057174697
0571534000
www.tizianopucciarchitetto.it
studio@tizianopucciarchitetto.it

Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX

Sig. XXXXXX DEL XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX.

L'unità in oggetto risulta **occupata** con contratto di affitto stipulato in data 01 agosto 1999 e registrato in San Miniato modello 69 serie 3 numero 1969 in data 16 agosto 1999

Tale atto prevede una locazione finanziaria stabilita in € 2478,00(duemilaquattrocentosettantotto) annui.

4-ESISTENZA VINCOLI

I vincoli che gravano sul bene (emersi dall'Ispezione del 10 ottobre 2011) sono costituiti da:

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2003 (allegato 05),

Registro Particolare 14750 Registro Generale 22390

Pubblico ufficiale MINISTERO BENIE ATTIVITA' CULTURALI Repertorio 43119 del 09/10/2000

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2005 (allegato 06),

Registro Particolare 5980 Registro Generale 26664

Pubblico ufficiale DE CRESCENZO XXXXXX Repertorio 120733 del 02/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2006 (allegato 07),

Registro Particolare 1119 Registro Generale 5345

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIB. PISA

Repertorio 223/2005 del 28/02/2005

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

SOGGETTO DEBITORE per quota **solo XXXXXX XXXXXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2007 (allegato 08),

Registro Particolare 17818 Registro Generale 30015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10971 del 30/10/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

5-ESISTENZA ONERI

Non essendo presenti servitu' condominiali non esistono oneri o vincoli di tale natura

6-REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è stato ristrutturato con autorizzazione 99 del 10 maggio 1965 e conforme alla variante pari numero autorizzata con permesso di abitabilità in data 08 settembre 1967.

Non e' presente la documentazione energetica.

I beni risultano urbanisticamente regolari



7-VALORE IMMOBILE

a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile “valore di mercato” dell’immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell’ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona di PONTE A CAPPIANO

Valori unitari adottati

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona , tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l’ubicazione, la dotazione impiantistica, lo stato d’uso e manutenzione e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZATA, considerando la zona , la consistenza e le

caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione , può considerarsi BUONA .

L'immobile ha una Superficie Utile (S.U.) pari a

Piano terra/primo

Mq 91.00

Valore unitario € 1300,00/mq

Valore di mercato

Euro

$(91 \times 1300,00) = 118.300,00$ (centodiciottomilatrecento/00)

b) prezzo a BASE D'ASTA

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta , stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento dell'asta a cui va detratto l'onere per la stesura della documentazione energetica (art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche)

prezzo a base d'asta

euro

$(118.300,00 - 15\%) - 3.000,00 = 118.300,00 - 17.745,00 - 3000,00 = 97.555,00$

(novantasettemilacinquecentocinquantacinque/00) che possiamo arrotondare

a

euro **97.500,00** (novantasettemilacinquecento/00)

8-PIGNORAMENTO DI QUOTA

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

a) il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata;
Forma oggetto di pignoramento quota **dell'intero** della proprietà immobiliare di cui in oggetto

b) se il compendi pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

Il compendio pignorato per la sua natura e conformazione fisica non è agevolmente frazionabile in più unità immobiliari:



9-REGIME IMPOSITIVO

Trattandosi di bene derivante da soggetto privato il trasferimento è **soggetto ad imposta di registro.**



10-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

Non e' stato possibile acquisire documentazione energetica ai sensi dell'art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche per cui si e' detratta la somma di euro 3000,00 dal prezzo a base d'asta.

LOTTO 02

ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007



1-IDENTIFICAZIONE BENI

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. Ponte a Cappiano piazza Donnini** formano un lotto AUTONOMO ED INDIPENDENTE costituito dall'unità con destinazione COMMERCIALE che si sviluppa al solo piano terra con accesso da sia da piazza Donnini che da via Palagina .

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 62.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario); via della Palagina, proprietà ██████████ piazza Donnini, proprietà ██████████

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 10 giugno 2011 sull'intera proprietà, risultano i seguenti identificativi catastali:

foglio di mappa 48,

part.lla 50, sub 1 cat.C1, classe 6 mq 60 , rendita euro 1.645,43

piazza Amilcare Donnini 8 T;

Tali dati trovano rispondenza sia nell'atto di **pignoramento** da parte della **BANCA CR FIRENZE spa** con sede in Firenze, di cui al procedimento **RG 539/2007** trascritto in data 18/12/2007 rg 30015 rp 17818 che catastalmente come riscontabili nella planimetria e visura catastale allegata. (allegato 09)

Si dichiara inoltre che l'immobile risulta accampionato al Catasto Urbano e giustamente rappresentati nell'estratto di mappa (allegato 04)

L'atto di pignoramento riguarda l'intero bene.

2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un'unità immobiliare con accesso

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

diretto sia da via della Palagina che da piazza Donnini composto da:

piano terra

Ampio vano su piazza Donnini, e due vani tergalì ai quali si accede anche da via Palagina oltre a wc-sottoscala

L'altezza di questo piano e' di 360 cm.

Il pavimento e' in ceramica di media qualita' e le pareti sono intonacate ma con evidenti danni da umidita' di risalita.

La struttura dell'edificio e' del tipo in muratura intonacata, in parte, ed a mattoni facciavista per la restante.(stesso fabbricato del lotto 1)

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con saracinesca metallica bloccata su via Palagina e funzionante manualmente per la parte su piazza Donnini.

Trattasi di vecchi infissi con scarsa manutenzione non rispondenti alla Normativa vigente.

Sono presenti impianti sia idraulici, che elettrici. Non e' presente impianto di riscaldamento

Caratteristiche estrinseche: La zona nella quale l'unità si trova è la località PONTE A CAPPIANO

3-STATO DI POSSESSO

La proprietà di detti beni è giustamente intestati agli esecutati, cioè:

Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX

Sig. XXXXXX DEL XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX.

L'unità in oggetto risulta **occupata** con contratto di affitto stipulato in data 01 settembre 2009 e registrato in Empoli modello 69 serie 3 numero 4131 in data 10 settembre 2009

Tale atto prevede una locazione finanziaria stabilita in € 6.000,00(seimila/00) annui. (allegato 10),

TALE ATTO RISULTA POSTERIORE ALLA DATA DELLA PROCEDURA

10

4-ESISTENZA VINCOLI

I vincoli che gravano sul bene (emersi dall'Ispezione del 10 ottobre 2011), sono costituiti da:

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2003 (allegato 05),

Registro Particolare 14750 Registro Generale 22390

Pubblico ufficiale MINISTERO BENI E ATTIVITA' CULTURALI Repertorio 43119 del 09/10/2000

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2005 (allegato 06),

Registro Particolare 5980 Registro Generale 26664

Pubblico ufficiale DE CRESCENZO XXXXXX Repertorio 120733 del 02/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2006 (allegato 07),

Registro Particolare 1119 Registro Generale 5345

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIB. PISA

Repertorio 223/2005 del 28/02/2005

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

SOGGETTO DEBITORE per quota **solo XXXXXX XXXXXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2007 (allegato 08),

Registro Particolare 17818 Registro Generale 30015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10971 del 30/10/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

5-ESISTENZA ONERI

Non essendo presenti servitu' condominiali non esistono oneri o vincoli di tale natura

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

6-REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è stato ristrutturato con autorizzazione 99 del 10 maggio 1965 e conforme alla variante pari numero autorizzata con permesso di abitabilità in data 08 settembre 1967.

Non e' presente la documentazione energetica.

I beni risultano urbanisticamente regolari

7-VALORE IMMOBILE

a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" dell'immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell'ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona di PONTE A CAPPIANO

Valori unitari adottati

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona , tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, la dotazione impiantistica, lo stato d'uso e manutenzione e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZABILITA', considerando la zona , la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione , può considerarsi BUONA .

L'immobile ha una Superficie Utile (S.U.) pari a

Piano terra/primo

Mq 62.00

Valore unitario € 1.000,00/mq

Valore di mercato

Euro

$(62 \times 1.000,00) = 62.000,00$ (sessantaduemila/00)

b) prezzo a BASE D'ASTA

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento dell'asta a cui va detratto l'onere per la stesura della documentazione energetica (art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche)

prezzo a base d'asta

euro

$(62.000,00 - 15\%) - 3.000,00 = 62.000,00 - 9.300,00 - 3.000,00 = 49.700,00$

(quarantanovemilasettecento/00) che possiamo arrotondare a

euro **49.500,00** (quarantanovemilacinquecento/00)

8-PIGNORAMENTO DI QUOTA

a) il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata;

Forma oggetto di pignoramento quota **dell'intero** della proprietà immobiliare di cui in oggetto

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

Il compendio pignorato per la sua natura e conformazione fisica non è

agevolmente frazionabile in più unità immobiliari:

9-REGIME IMPOSITIVO

Trattandosi di bene derivante da soggetto privato il trasferimento è **soggetto ad imposta di registro.**

10-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

Non e' stato possibile acquisire documentazione energetica ai sensi dell'art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche per cui si e' detratta la somma di euro 3000,00 dal prezzo a base d'asta..



LOTTO 03

ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007

14

1-IDENTIFICAZIONE BENI

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO** con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano una porzione di piu' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione ex Agricola che si sviluppa su due piani terra con accesso da corte comune

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 118.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario):, stessa proprieta', proprieta'

█ corte a comune

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 25 luglio 2011 sull'intera proprietà, risultano i seguenti identificativi catastali:

foglio di mappa 54,

part.lla 21, cat.C6, classe 4 mq 68 , rendita euro 175,60

part.lla 22, sub 3

prov di val di nievole;

La planimetria catastale risultante da visura risulta non conforme a causa di una diversa distribuzione per cui il Perito ha provveduto (come da autorizzazione in data 26 aprile 2011) a redigere denuncia di variazione in data 16 09 2011 prot di accettazione FI0254424. ([allegato 11](#))

L'immobile viene ad assumere la seguente identificazione:

foglio di mappa 54,

part.lla 21, cat.C6, classe 5 mq 118 , rendita euro 359,56

part.lla 22, sub 3

prov di val di nievole T-1;

Tali dati trovano rispondenza sia nell'atto di **pignoramento** da parte della **BANCA CR FIRENZE spa** con sede in Firenze, di cui al procedimento **RG 539/2007** trascritto in data 18/12/2007 rg 30015 rp 17818 che catastalmente come riscontabili nella planimetria e visura catastale allegata. (allegato 04- allegato 05)

Si dichiara inoltre che l'immobile risulta accampionato al Catasto Urbano e giustamente rappresentati nell'estratto di mappa (allegato 05)

L'atto di pignoramento riguarda l'intero bene.

2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un'unità immobiliare con accesso diretto dalla corte comune alla quale si accede da via Samo composta da:

piano terra

Due ampi vani oltre a ripostiglio

L'altezza di questo piano e' di 305 cm.

Il pavimento e' in terra battuta e le pareti sono in parte intonacate ed in parte no.

La struttura dell'edificio e' del tipo in muratura portante

Vi sono infissi esterni in legno ormai vecchi e fatiscenti.

Trattasi di vecchi infissi con scarsa manutenzione non rispondenti alla Normativa vigente.

Non sono presenti impianti sia idraulici, che elettrici.

Non e' presente impianto di riscaldamento

Caratteristiche estrinseche: La zona nella quale l'unità si trova è una località agricola tra il capoluogo e la frazione di Ponte a Cappiano in fronte alla zona industriale.

3-STATO DI POSSESSO

La proprietà di detti beni è giustamente intestati agli esecutati, cioè:

Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX

Sig. XXXXXX DEL XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX.

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

4-ESISTENZA VINCOLI

I vincoli che gravano sul bene (emersi dall'Ispezione del 10 ottobre 2011) , sono costituiti da:

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2005 (allegato o6),

Registro Particolare 5980 Registro Generale 26664

Pubblico ufficiale DE CRESCENZO XXXXXX Repertorio 120733 del 02/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2006 (allegato o7),

Registro Particolare 1119 Registro Generale 5345

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIB. PISA

Repertorio 223/2005 del 28/02/2005

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

SOGGETTO DEBITORE per quota **solo XXXXXX XXXXXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2007 (allegato o8),

Registro Particolare 17818 Registro Generale 30015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10971 del 30/10/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

5-ESISTENZA ONERI

Non essendo presenti servitu' condominiali non esistono oneri o vincoli di tale

empoli via giulio masini 8o

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

natura

17

6-REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e dopo tale data non sono stati riscontrati presso la Pubblica Amministrazione atti relativi ad interventi edilizi.

Non e' presente la documentazione energetica.

I beni risultano quindi urbanisticamente regolari

7-VALORE IMMOBILE

a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" dell'immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell'ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona compresa tra il capoluogo e PONTE A CAPPIANO

Valori unitari adottati

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona , tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, la dotazione impiantistica, lo stato d'uso e manutenzione e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZATA, considerando la zona, la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione , può considerarsi BUONA se inserita in un contesto di ristrutturazione e cambio di destinazione.

L'immobile ha una Superficie Utile (S.U.) pari a

Piano terra/primo

Mq 118.00

Valore unitario

€ 500,00/mq

18

Valore di mercato

Euro

(118x500,00)= **59.000,00**(cinquantanovemila/00)

b) prezzo a BASE D'ASTA

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta , stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento dell'asta a cui va detratto l'onere per la stesura della documentazione energetica (art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche)

prezzo a base d'asta

euro

(59.000,00-15%)-3.000,00=59.000,00-8.850,00-3000,00= 47.150,00

(quarantasettemilacentocinquanta/00) che possiamo arrotondare a

euro **47.000,00**(quarantasettemila/00)

8-PIGNORAMENTO DI QUOTA

a) il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata;

Forma oggetto di pignoramento quota **dell'intero** della proprietà immobiliare di cui in oggetto

b) se il compendi pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

Il compendio pignorato per la sua natura e conformazione fisica non è agevolmente frazionabile in più unità immobiliari in quanto troppo piccole per essere appetibili sul mercato

9-REGIME IMPOSITIVO

Trattandosi di bene derivante da soggetto privato il trasferimento è **soggetto ad imposta di registro.**

10-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

Non e' stato possibile acquisire documentazione energetica ai sensi dell'art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche per cui si e' detratta la somma di euro 3000,00 dal prezzo a base d'asta.



LOTTO 04

ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007

1-IDENTIFICAZIONE BENI

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO** con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune, formano una porzione di più' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione magazzino che si sviluppa al solo piano terra con accesso da corte comune oltre a piccolissimo resede agricolo della superficie di mq 2

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 129.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario); stessa proprietà, proprietà
[REDACTED] corte a comune.

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 10 giugno 2011 sull'intera proprietà, risultano i seguenti identificativi catastali:

foglio di mappa 54,

part.lla 23, sub 1 cat.C2, classe 7 mq 108 , rendita euro 412,75

part.lla 24,

viale cristoforo colombo piano T;

e

foglio di mappa 54,

part.lla 574, superficie mq 2

La planimetria catastale risultante da visura risulta non conforme a causa di una diversa distribuzione per cui il Perito ha provveduto (come da autorizzazione in data 26 aprile 2011) a redigere denuncia di variazione in data 16 09 2011 prot di accettazione F10254425. ([allegato 12](#))

L'immobile viene ad assumere la seguente identificazione:

empoli via giulio masini 80
057174697
0571534000
www.tizianopucciarchitetto.it
studio@tizianopucciarchitetto.it

foglio di mappa 54,

part.IIa 23, sub 1, cat.C2, classe 8 mq 107 , rendita euro 480,77

part.IIa 24,

viale cristoforo colombo T;

Tali dati, pur se incompleti, trovano rispondenza sia nell'atto di **pignoramento** da parte della **BANCA CR FIRENZE spa** con sede in Firenze, di cui al procedimento **RG 539/2007** trascritto in data 18/12/2007 rg 30015 rp 17818 che catastalmente come riscontabili nella planimetria e visura catastale allegata.

Si dichiara inoltre che l'immobile risulta accampionato al Catasto Urbano e giustamente rappresentati nell'estratto di mappa ([allegato 13](#))

L'atto di pignoramento riguarda l'intero bene.

2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un'unità immobiliare (non conforme alla Normativa Urbanistica) con accesso diretto dalla corte comune alla quale si accede composta da:

piano terra

Tre ampi vani oltre a ripostiglio e wc

L'altezza di questo piano e' di 295 cm.

Il pavimento e' in parte in materiale ceramico ed in parte in battuto di cemento e le pareti sono intonacate.

La struttura dell'edificio e' del tipo in muratura portante

Vi sono infissi esterni in legno per la parte prospiciente la corte a comune ed in ferro per la parte tergale..

Trattasi di vecchi infissi non rispondenti alla Normativa vigente.

Non sono presenti impianti sia idraulici, che elettrici.

Non e' presente impianto di riscaldamento

Caratteristiche estrinseche: La zona nella quale l'unità si trova è una località

agricola tra il capoluogo e la frazione di Ponte a Cappiano in fronte alla zona industriale.

Allegato un piccolo resede tergale evidenziato dalla particella 24.

3-STATO DI POSSESSO

La proprietà di detti beni è giustamente intestati agli esecutati, cioè:

Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX

Sig. XXXXXX DEL XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX.

In quanto eredita' di XXXXXX XXXXXX trascritta a Pisa in data 08 aprile 1977 al R.G. vol 254 n 3564 e R.P. n 2744 (allegato 14),

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati



4-ESISTENZA VINCOLI

I vincoli che gravano sul bene (emersi dall'Ispezione del 10 ottobre 2011) , sono costituiti da:

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2006 (allegato 07),

Registro Particolare 1119 Registro Generale 5345

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIB. PISA

Repertorio 223/2005 del 28/02/2005

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

SOGGETTO DEBITORE per quota **solo XXXXXX XXXXXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2007 (allegato 08),

Registro Particolare 17818 Registro Generale 30015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10971 del 30/10/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

5-ESISTENZA ONERI

Non essendo presenti servitu' condominiali non esistono oneri o vincoli di tale natura

6-REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e dopo tale data sono stati riscontrati presso la Pubblica Amministrazione atti relativi ad interventi edilizi.

In particolare

Autorizzazione n 15/75 rilasciata in data 15 marzo 1975 per RESTAURO DI FABBRICATO ESISTENTE con abitabilità in data 19 gennaio 1977

Concessione n 125/82 per INSTALLAZIONE DI SILOS rilasciata in data 23 ottobre 1982. Alla data odierna i silos non sono presenti.

Concessione edilizia in Sanatoria n 879 del 09 marzo 1991 che riguarda non solo questa unità immobiliare.

Non è presente la documentazione energetica.

I beni **NON** risultano quindi urbanisticamente regolari

7-VALORE IMMOBILE

a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" dell'immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell'ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona compresa tra il capoluogo e PONTE A CAPPIANO

Valori unitari adottati

empoli via giulio masini 80
057174697
0571534000
www.tizianopucciarchitetto.it
studio@tizianopucciarchitetto.it

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona , tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, la dotazione impiantistica, lo stato d'uso e manutenzione e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZABILITA', considerando la zona , la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione , può considerarsi BUONA se inserita in un contesto di ristrutturazione e cambio di destinazione.

L'immobile ha una Superficie Utile (S.U.) pari a

Piano terra/primo

Mq 108.00

Valore unitario € 1.000,00/mq

Valore di mercato

Euro

$(108 \times 1.000,00) = 108.000,00$ (centottomila/00)

b) prezzo a BASE D'ASTA

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta , stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento dell'asta a cui va detratto l'onere per la stesura della documentazione energetica (art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche)

prezzo a base d'asta

euro

$(108.000,00 - 15\%) - 3.000,00 = 108.000,00 - 16.200,00 - 3.000,00 = 88.800,00$

(ottantottomilaottocento/00) che possiamo arrotondare a euro **88.000,00**(ottantottomila/00)

8-PIGNORAMENTO DI QUOTA

a) *il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata;*

Forma oggetto di pignoramento quota **dell'intero** della proprietà immobiliare di cui in oggetto

b) *se il compendi pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.*

Il compendio pignorato per la sua natura e conformazione fisica è agevolmente frazionabile in più unità immobiliari.

9-REGIME IMPOSITIVO

Trattandosi di bene derivante da soggetto privato il trasferimento è **soggetto ad imposta di registro.**

10-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

Non e' stato possibile acquisire documentazione energetica ai sensi dell'art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche per cui si e' detratta la somma di euro 3000,00 dal prezzo a base d'asta..

LOTTO 05

ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007

1-IDENTIFICAZIONE BENI

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO** con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano una porzione di piu' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione ex Agricola che si sviluppa su un piano fuori terra con accesso da corte comune

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 29.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario):, stessa proprietà, proprietà

█ corte a comune

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 07 novembre 2011 sull'intera proprietà, anche se NON correttamente intestata, risultano i seguenti identificativi catastali:

foglio di mappa 54,

part.lla 22, sub 2 cat.C6, classe 4 mq 29 , rendita euro 74,89

prov di val di nievole;

La planimetria catastale risultante da visura risulta conforme

Tali dati trovano rispondenza sia nell'atto di **pignoramento** da parte della **BANCA CR FIRENZE spa** con sede in Firenze, di cui al procedimento **RG 539/2007** trascritto in data 18/12/2007 rg 30015 rp 17818 che catastalmente come riscontabili nella planimetria e visura catastale allegata. (allegato 15)

Si dichiara inoltre che l'immobile risulta accampionato al Catasto Urbano e giustamente rappresentati nell'estratto di mappa (allegato 13)

L'atto di pignoramento riguarda tre/quarti del bene in quanto il sig XXXXXX XXXXXX ha acquistato in regime dei comunione legale dei beni.

2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un'unità immobiliare con accesso diretto dalla corte comune composta da:

piano terra

Vano della superficie di mq 29 con accesso indipendente dalla corte a comune. Il pavimento è in terra battuta e le pareti sono in parte intonacate ed in parte no.

La struttura dell'edificio è del tipo in muratura portante

Vi sono infissi esterni in legno ormai vecchi e fatiscenti.

Trattasi di vecchi infissi con scarsa manutenzione non rispondenti alla Normativa vigente.

Non sono presenti impianti sia idraulici, che elettrici.

Non è presente impianto di riscaldamento

Caratteristiche estrinseche: La zona nella quale l'unità si trova è una località agricola tra il capoluogo e la frazione di Ponte a Cappiano in fronte alla zona industriale.

3-STATO DI POSSESSO

La proprietà di detti beni è giustamente intestati agli esecutati, cioè:

Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX

Sig. XXXXXX DEL XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX.

In regime di comunione legale dei beni con

Sig.ra XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXXXX

Con atto Notaio RUTA del 08 ottobre 1992 trascritto a Pisa il 28 ottobre 1992 R.G. 708 n 13559 e R.P. 8902. (allegato 16)

Tale unità NON fa parte dell'atto giudiziario di cui all'Ordinanza Divisionale ex art 600 cpc presso il Tribunale di Firenze rep 2414/2010 del 08 novembre 2011

trascritto a Pisa il 14 aprile 2011 RG 6844 RP 4037.

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

4-ESISTENZA VINCOLI

I vincoli che gravano sul bene (emersi dall'Ispezione del 10 ottobre 2011), sono costituiti da:

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2005 (allegato 06),

Registro Particolare 5980 Registro Generale 26664

 Pubblico ufficiale DE CRESCENZO XXXXXX Repertorio 120733 del 02/12/2005
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2006 (allegato 07),

Registro Particolare 1119 Registro Generale 5345

 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIB. PISA
 Repertorio 223/2005 del 28/02/2005
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in FUCECCHIO(FI)
 SOGGETTO DEBITORE per quota **solo XXXXXX XXXXXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2007 (allegato 08),

Registro Particolare 17818 Registro Generale 30015

 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10971 del 30/10/2007
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-
 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

5-ESISTENZA ONERI

Non essendo presenti servitu' condominiali non esistono oneri o vincoli di tale natura

6-REGOLARITA' URBANISTICA

empoli via giulio masini 8o
057174697
0571534000
www.tizianopucciarchitetto.it
studio@tizianopucciarchitetto.it

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e dopo tale data non sono stati riscontrati presso la Pubblica Amministrazione atti relativi ad interventi edilizi.

Non e' presente la documentazione energetica.

I beni risultano quindi urbanisticamente regolari

7-VALORE IMMOBILE

a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" dell'immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell'ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona compresa tra il capoluogo e PONTE A CAPPIANO

Valori unitari adottati

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona , tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, la dotazione impiantistica, lo stato d'uso e manutenzione e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZATA, considerando la zona, la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione , può considerarsi BUONA se inserita in un contesto di ristrutturazione e cambio di destinazione.

L'immobile ha una Superficie Utile (S.U.) pari a

Piano terra/primo

Mq 29.00

Valore unitario € 500,00/mq

Valore di mercato

Euro

(29x500,00)= **59.000,00**(cinquantanovemila/00)

b) prezzo a BASE D'ASTA

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta , stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento dell'asta a cui va detratto l'onere per la stesura della documentazione energetica (art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche)

prezzo a base d'asta

euro

$(14.500,00-15\%)-3.000,00=14.500,00-2.175,00-3000,00= 9.325,00$
(novemilatrecentoventicinque/00) che possiamo arrotondare a euro **9.000,00**(novemila/00)

8-PIGNORAMENTO DI QUOTA

a) il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata;

Forma oggetto di pignoramento quota **di tre/quarti** della proprietà immobiliare di cui in oggetto in quanto la parte XXXXXX XXXXXX ha acquistato in regime di comunione dei beni

b) se il compendi pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

Il compendio pignorato per la sua natura e conformazione fisica non è agevolmente frazionabile in più unità immobiliari in quanto troppo piccole per essere appetibili sul mercato

9-REGIME IMPOSITIVO

Trattandosi di bene derivante da soggetto privato il trasferimento è **soggetto ad imposta di registro.**

10-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

Non e' stato possibile acquisire documentazione energetica ai sensi dell'art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche per cui si e' detratta la somma di euro 3000,00 dal prezzo a base d'asta.



LOTTO 06

ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007

1-IDENTIFICAZIONE BENI

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO** con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano una porzione di più' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione ex Agricola che si sviluppa su un piano fuori terra terra, resede su tre lati con accesso da corte comune

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 49.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario); proprieta' [REDACTED] proprieta' [REDACTED] corte a comune

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 07 novembre 2011 sull'intera proprietà, risultano i seguenti identificativi catastali:

foglio di mappa 54,

part.IIa 544, cat.C2, classe 9 mq 49 , rendita euro 258,13

via Samo piano T;

La planimetria catastale risultante da visura risulta conforme

Tali dati trovano rispondenza sia nell'atto di **pignoramento** da parte della **BANCA CR FIRENZE spa** con sede in Firenze, di cui al procedimento **RG 539/2007** trascritto in data 18/12/2007 rg 30015 rp 17818 che catastalmente come riscontabili nella planimetria e visura catastale allegata. (allegato 17)

Si dichiara inoltre che l'immobile risulta accampionato al Catasto Urbano e giustamente rappresentati nell'estratto di mappa (allegato 13)

L'atto di pignoramento riguarda l'intero bene.

2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un'unità immobiliare con con piccolo resede su tre lati, accesso diretto dalla corte comune composta da:

piano terra

Ampia tettoia con pali in legno e copertura leggera

L'altezza di questo piano e' variabile da 260 a 310 cm.

Il pavimento e' in terra battuta

Non sono presenti impianti sia idraulici, che elettrici.

Non e' presente impianto di riscaldamento

Caratteristiche estrinseche: La zona nella quale l'unità si trova è una località agricola tra il capoluogo e la frazione di Ponte a Cappiano in fronte alla zona industriale.

3-STATO DI POSSESSO

La proprietà di detti beni è giustamente intestati agli esecutati, cioè:

Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX

Sig. XXXXXX DEL XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX.

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

4-ESISTENZA VINCOLI

I vincoli che gravano sul bene (emersi dall'Ispezione del 10 ottobre 2011), sono costituiti da:

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2005 (allegato o6),

Registro Particolare 5980 Registro Generale 26664

Pubblico ufficiale DE CRESCENZO XXXXXX Repertorio 120733 del 02/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2006 (allegato 07),

Registro Particolare 1119 Registro Generale 5345

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIB. PISA

Repertorio 223/2005 del 28/02/2005

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

SOGGETTO DEBITORE per quota **solo XXXXXX XXXXXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2007 (allegato 08),

Registro Particolare 17818 Registro Generale 30015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10971 del 30/10/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

5-ESISTENZA ONERI

Non essendo presenti servitu' condominiali non esistono oneri o vincoli di tale natura

6-REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e dopo tale data non sono stati riscontrati presso la Pubblica Amministrazione atti relativi ad interventi edilizi.

Non e' presente la documentazione energetica.

I beni risultano quindi urbanisticamente regolari

7-VALORE IMMOBILE

a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" dell'immobile in oggetto, nella realtà del

empoli via giulio masini 8o

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

mercato immobiliare nell'ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona compresa tra il capoluogo e PONTE A CAPPIANO

Valori unitari adottati

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona , tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, la dotazione impiantistica, lo stato d'uso e manutenzione e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZABILITA', considerando la zona, la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione , può considerarsi BUONA se inserita in un contesto di ristrutturazione e cambio di destinazione.

L'immobile ha una Superficie Utile (S.U.) pari a

Piano terra/primo

Mq 49.00

Valore unitario € 500,00/mq

Valore di mercato

Euro

$(49 \times 500,00) = 24.500,00$ (ventiquattromilacinquecento/00)

b) prezzo a BASE D'ASTA

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta , stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento dell'asta a cui va detratto l'onere per la stesura della documentazione energetica (art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche)

prezzo a base d'asta

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

euro

$(24.500,00-15\%)-3.000,00=24.500,00-3.675,00-3000,00=17.825,00$

(diciassettemilaottocentoventicinque/00) che possiamo arrotondare a euro **17.500,00**(diciassettemilacinquecento/00)

8-PIGNORAMENTO DI QUOTA

a) il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata;

Forma oggetto di pignoramento quota **dell'intero** della proprietà immobiliare di cui in oggetto

b) se il compendi pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

Il compendio pignorato per la sua natura e conformazione fisica non è agevolmente frazionabile in più unità immobiliari in quanto troppo piccole per essere appetibili sul mercato

9-REGIME IMPOSITIVO

Trattandosi di bene derivante da soggetto privato il trasferimento è **soggetto ad imposta di registro.**

10-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

Non e' stato possibile acquisire documentazione energetica ai sensi dell'art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche per cui si e' detratta la somma di euro 3000,00 dal prezzo a base d'asta.

LOTTO 07

ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007

37

1-IDENTIFICAZIONE BENI

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO** con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano un APPEZZAMENTO DI TERRENO tergalè al fabbricato di cui al lotto quattro composto da due particelle

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 1940.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario):, stessa proprietà, proprietà XXXXXXXXXX corte a comune

Dalla visura catastale sintetica effettuata dal sottoscritto CTU in data 07 novembre 2011 sull'intera proprietà, anche se NON correttamente intestata, risultano i seguenti identificativi catastali:

foglio di mappa 54,

part.lla 19, semin arbor cl 2 superficie mq 940 RD € 5,47 RA € 2,91

e

part.lla 105, orto irriguo cl U superficie mq 1000 RD € 25,81 RA € 13,17

L'estratto di mappa catastale risultante da visura risulta conforme

Tali dati trovano rispondenza sia nell'atto di **pignoramento** da parte della **BANCA CR FIRENZE spa** con sede in Firenze, di cui al procedimento **RG 539/2007** trascritto in data 18/12/2007 rg 30015 rp 17818 che catastalmente come riscontabili nella planimetria e visura catastale allegata. ([allegato 13- allegato 18](#))

L'atto di pignoramento riguarda l'intero bene.

2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un terreno ma che, in caso di ristrutturazione degli immobili limitrofi puo' divenire resede urbano degli stessi

3-STATO DI POSSESSO

La proprietà di detti beni è giustamente intestati agli esecutati, cioè:

Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX

Sig. XXXXXX DEL XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX.

In quanto eredita' di XXXXX XXXXXX trascritta a Pisa in data 08 aprile 1977 al R.G. vol 254 n 3564 e R.P. n 2744 ([allegato 14](#)),

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

4-ESISTENZA VINCOLI

I vincoli che gravano sul bene (emersi dall'Ispezione del 10 ottobre 2011), sono costituiti da:

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2006 ([allegato 07](#)),

Registro Particolare 1119 Registro Generale 5345

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIB. PISA

Repertorio 223/2005 del 28/02/2005

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

SOGGETTO DEBITORE per quota **solo XXXXXX XXXXXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2007 ([allegato 08](#)),

Registro Particolare 17818 Registro Generale 30015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10971 del 30/10/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

empoli via giulio masini 8o

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

5-ESISTENZA ONERI

A favore della particella 105 del foglio di mappa 54 esiste un diritto di passo con ogni mezzo sulla particella 566 dello stesso foglio di mappa

6-VALORE IMMOBILE

a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile “valore di mercato” dell’immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell’ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona compresa tra il capoluogo e PONTE A CAPPIANO

Valori unitari adottati

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona , tenendo presenti le caratteristiche agricole ma soprattutto le potenzialita’ e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi. Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZABILITA’, considerando la zona, la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione , può considerarsi BUONA se inserita in un contesto di ristrutturazione e cambio di destinazione.

I terreni una una superficie complessiva di mq 1940

Piano terra/primo

Mq 1940.00

Valore unitario € 10,00/mq

Valore di mercato

Euro

(1940x10,00)= **19.400,00**(dicianovemilaquattrocento/00)

40

b) prezzo a BASE D'ASTA

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta , stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento.

prezzo a base d'asta

euro

(19.400,00-15%)=14.500,00-2.910,00= 16.490,00

(sedecimilaquattrocentonovanta/00) che possiamo arrotondare a

euro **16.400,00**(sedecimilaquattrocento/00)

8-PIGNORAMENTO DI QUOTA

a) il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata;

Forma oggetto di pignoramento quota **di intero** della proprietà immobiliare di cui in oggetto

b) se il compendi pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

Il compendio pignorato per la sua natura e conformazione fisica è agevolmente frazionabile in più unità

9-REGIME IMPOSITIVO

Trattandosi di bene derivante da soggetto privato il trasferimento è

soggetto ad imposta di registro.

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

LOTTO 08

ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007

1-IDENTIFICAZIONE BENI

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO** con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano un APPEZZAMENTO DI TERRENO tergale al fabbricato di cui al lotto tre composto da una particella L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 1000.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario):, stessa proprietà, proprietà

████████████████████

Dalla visura catastale sintetica effettuata dal sottoscritto CTU in data 07 novembre 2011 sull'intera proprietà, anche se NON correttamente intestata, risultano i seguenti identificativi catastali:

foglio di mappa 54,

part.lla 255, orto irriguo cl U superficie mq 1000 RD € 25,81 RA € 13,17

L'estratto di mappa catastale risultante da visura risulta conforme

Tali dati trovano rispondenza sia nell'atto di **pignoramento** da parte della **BANCA CR FIRENZE spa** con sede in Firenze, di cui al procedimento **RG 539/2007** trascritto in data 18/12/2007 rg 30015 rp 17818 che catastalmente come riscontabili nella planimetria e visura catastale allegata. ([allegato 13-](#)
[allegato 19](#))

L'atto di pignoramento riguarda tre/quarti del bene in quanto il sig XXXXXX XXXXXX ha acquistato in regime dei comunione legale dei beni.

2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un terreno ma che, in caso di ristrutturazione degli immobili limitrofi puo' divenire resede urbano degli stessi

3-STATO DI POSSESSO

La proprietà di detti beni è giustamente intestati agli esecutati, cioè:

Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX

Sig. XXXXXX DEL XXXXXX nato a XXXXX residente a XXXXXX, C.F. XXXXXX.

In regime di comunione legale dei beni con

Sig.ra XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XXXXX residente a XXXXX XXXXX, C.F. XXXXXX

Con atto Notaio RUTA del 08 ottobre 1992 trascritto a Pisa il 28 ottobre 1992

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati (**allegato 16**),

4-ESISTENZA VINCOLI

I vincoli che gravano sul bene (emersi dall'Ispezione del 10 ottobre 2011), sono costituiti da:

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2005 (allegato 06),

Registro Particolare 5980 Registro Generale 26664

Pubblico ufficiale DE CRESCENZO XXXXXX Repertorio 120733 del 02/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2006 (allegato 07),

Registro Particolare 1119 Registro Generale 5345

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIB. PISA
Repertorio 223/2005 del 28/02/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)
SOGGETTO DEBITORE per quota **solo** XXXXXX XXXXXX

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2007 (allegato 08),

Registro Particolare 17818 Registro Generale 30015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10971 del 30/10/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FUCECCHIO(FI)

5-ESISTENZA ONERI

A favore della particella 105 del foglio di mappa 54 esiste un diritto di passo con ogni mezzo sulla particella 566 dello stesso foglio di mappa

6-VALORE IMMOBILE

a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile “valore di mercato” dell’immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell’ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona compresa tra il capoluogo e PONTE A CAPPIANO

Valori unitari adottati

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona , tenendo presenti le caratteristiche agricole ma soprattutto le potenzialita’ e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZABILITA’, considerando la zona, la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione , può considerarsi BUONA se inserita in un contesto di ristrutturazione e cambio di destinazione.

I terreni una una superficie complessiva di mq 1940

Piano terra/primo

Mq 1000.00

Valore unitario

€ 10,00/mq

44

Valore di mercato

Euro

$(1000 \times 10,00) = 10.000,00$ (dicianovemilaquattrocento/00)

b) prezzo a BASE D'ASTA

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento.

prezzo a base d'asta

euro

$(10.000,00 - 15\%) = 10.000,00 - 1.500,00 = 8.500,00$

(ottomilacinquecento/00) che possiamo arrotondare a

euro **8.500,00** (ottomilacinquecento/00)

8-PIGNORAMENTO DI QUOTA

a) il valore come al punto 7 che precede sia dell'intero che della quota pignorata;

Forma oggetto di pignoramento quota **di intero** della proprietà immobiliare di cui in oggetto

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.

Il compendio pignorato per la sua natura e conformazione fisica è

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

agevolmente frazionabile in più unità

9-REGIME IMPOSITIVO

Trattandosi di bene derivante da soggetto privato il trasferimento è
soggetto ad imposta di registro.



RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

LOTTO 01

FUCECCHIO loc. Ponte a Cappiano via della Palagina formano un lotto AUTONOMO ED INDIPENDENTE costituito dall'unità con destinazione RESIDENZIALE che si sviluppa fra piano terra e primo con accesso da detta via. L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 91.

situazione di locazione o meno

L'unità in oggetto risulta **occupata** con contratto di affitto stipulato in data 01 agosto 1999 e registrato in San Miniato modello 69 serie 3 numero 1969 in data 16 agosto 1999

individuazione catastale sintetica

foglio di mappa 48,

part.IIa 49, sub 5 cat.A3, classe 2 vani 4,5 , rendita euro 302,13

part.IIa 50, sub 4

via della Palagina 4 T-1;

Tali dati trovano rispondenza nell'atto di **pignoramento**

prezzo a base d'asta

euro **97.500,00**(novantasettemilacinquecento/00)

LOTTO 02

FUCECCHIO loc. Ponte a Cappiano piazza Donnini formano un lotto AUTONOMO ED INDIPENDENTE costituito dall'unità con destinazione COMMERCIALE che si sviluppa al solo piano terra con accesso da sia da piazza Donnini che da via Palagina .

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 62.

situazione di locazione o meno

L'unità in oggetto risulta **occupata** con contratto di affitto stipulato in data 01 settembre 2009 e registrato in Empoli modello 69 serie 3 numero 4131 in data 10 settembre 2009

individuazione catastale sintetica

foglio di mappa 48,

part.IIa 50, sub 1 cat.C1, classe 6 mq 60 , rendita euro 1.645,43

piazza Amilcare Donnini 8 T;

Tali dati trovano rispondenza nell'atto di **pignoramento**

prezzo a base d'asta

euro **49.500,00**(quarantanovemilacinquecento/00)

LOTTO 03



FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano una porzione di piu' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione ex Agricola che si sviluppa su due piani terra con accesso da corte comune

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 118.

situazione di locazione o meno

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

individuazione catastale sintetica

foglio di mappa 54,

part.IIa 21, cat.C6, classe 5 mq 118 , rendita euro 359,56

part.IIa 22, sub 3

prov di val di nievole T-1;

via della Palagina 4 T-1;

Tali dati trovano rispondenza nell'atto di **pignoramento**

prezzo a base d'asta

euro **47.000,00**(quarantasettemila/00)

LOTTO 04

FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune, formano una porzione di piu' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione magazzino che si sviluppa al solo piano terra con accesso da corte comune

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 129

situazione di locazione o meno

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

individuazione catastale sintetica

foglio di mappa 54,

part.IIa 23, sub 1, cat.C2, classe 8 mq 107 , rendita euro 480,77

part.IIa 24,

viale cristoforo colombo T;

Tali dati trovano rispondenza nell'atto di **pignoramento**

prezzo a base d'asta

euro **88.000,00**(ottantottomila/00)

LOTTO 05

FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano una porzione di piu' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione ex Agricola che si sviluppa su un piano fuori terra

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

con accesso da corte comune

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 29

situazione di locazione o meno

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

individuazione catastale sintetica

foglio di mappa 54,

part.IIa 22, sub 2 cat.C6, classe 4 mq 29 , rendita euro 74,89

prov di val di nievole;

Tali dati trovano rispondenza nell'atto di **pignoramento**

prezzo a base d'asta

euro **9.000,00**(novemila/00)



LOTTO 06



FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano una porzione di piu' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione ex Agricola che si sviluppa su un piano fuori terra terra, resede su tre lati con accesso da corte comune

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 49

situazione di locazione o meno

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

individuazione catastale sintetica

foglio di mappa 54,

part.IIa 544, cat.C2, classe 9 mq 49 , rendita euro 258,13

via Samo piano T;

Tali dati trovano rispondenza nell'atto di **pignoramento**

prezzo a base d'asta

euro **17.500,00**(diciassettemilacinquecento/00)

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

LOTTO 07

FUVECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano un **APPEZZAMENTO DI TERRENO** tergale al fabbricato di cui al lotto quattro composto da due particelle

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 1940

situazione di locazione o meno

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

individuazione catastale sintetica

foglio di mappa 54,

part.IIa 19, semin arbor cl 2 superficie mq 940 RD € 5,47 RA € 2,91

e

part.IIa 105, orto irriguo cl U superficie mq 1000 RD € 25,81 RA € 13,17

Tali dati trovano rispondenza nell'atto di **pignoramento**

prezzo a base d'asta

euro **16.400,00**(sedecimilaquattrocento/00)

LOTTO 08

FUVECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano un **APPEZZAMENTO DI TERRENO** tergale al fabbricato di cui al lotto quattro composto da due particelle

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 1000

situazione di locazione o meno

L'unità in oggetto risulta **occupata** dagli esecutati

individuazione catastale sintetica

foglio di mappa 54,

part.IIa 255, orto irriguo cl U superficie mq 1000 RD € 25,81 RA € 13,17

empoli via giulio masini 80

057174697

0571534000

www.tizianopucciarchitetto.it

studio@tizianopucciarchitetto.it

Tali dati trovano rispondenza nell'atto di **pignoramento**
prezzo a base d'asta
euro **8.500,00**(ottomilacinquecento/00)

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver sufficientemente risposto ai quesiti posti con l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordatale, procede al deposito della presente Perizia Tecnico-estimativa rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o adempimento.

Con osservanza,

