



# TRIBUNALE di AREZZO

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

REG. GEN. FALLIMENTI 43/2018

IMMOBILIARE F.F. s.r.l. in liquidazione

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



VALUTATORE

DOTT. ANDREA PETRENI

STIME • PERIZIE • CONSULENZE ESTIMATIVE  
**STUDIOPETRENI**

Via dei Montanini n. 63  
53100 Siena  
cell. 3395274210  
tel. 0577282015  
fax. 0577364795  
P.I. 01335350524  
C.F. PTRNDR74T14I726Y  
mail: [info@studiopetreni.it](mailto:info@studiopetreni.it)  
pec: [andreapetreni@legalmail.it](mailto:andreapetreni@legalmail.it)  
website: [www.studiopetreni.it](http://www.studiopetreni.it)

# TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

PROCEDURA CONCORSUALE R.G.F. 43/2018

Giudice delegato

Michela Grillo

Curatore fallimentare

Massimo Borri

## FALLIMENTO

IMMOBILIARE F.F. s.r.l. in liquidazione

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

P.I.: XXXXXXXXXX

### RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE GIUDIZIARIO

relativa alla valutazione di vari beni mobili anche registrati e di un vasto compendio immobiliare (terreni e fabbricati) dislocato nella provincia di Arezzo, nei comuni di: Pratovecchio, Ortignano Raggiolo, Chiusi della Verna e Bibbiena.

Il sottoscritto dottor Andrea Petreni con studio in Siena via dei Montanini n. 63, consulente estimatore iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al ruolo dei periti e degli esperti (categoria: attività varie; sub-categoria 010), veniva nominato consulente stimatore del tribunale di Arezzo in data 27 luglio 2018 dal curatore fallimentare dottor Massimo Borri nella procedura concorsuale (fallimento) rubricata al numero 43/2018 in ordine alla valutazione del compendio mobiliare ed immobiliare riconducibile alla società fallita.

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo, ha provveduto ad effettuare ricognizioni in loco ed idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. di Arezzo, presso gli uffici dei comuni interessati e presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Arezzo; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito posto.

Le risultanze ottenute rispetto agli aspetti di competenza tecnica (urbanistico/edilizi), sono state conseguite con l'ausilio dell'architetto Enrica Burroni.

## ORTIGNANO RAGGIOLO

9 LOTTI

FOGLIO 4 PARTICELLA 576 SUBALTERNI 1-2-3-4-6-7

FOGLIO 4 PARTICELLE 495-496-498-499-501-502-504-506-507-509

*IMMOBILIARE F.F. s.r.l. in liquidazione (proprietà per 1/1)*

APPARTAMENTI E GARAGE - TERRENI EDIFICABILI

LOCALITA' SAN PIERO IN FRASSINO - VIA DI VANNA

COMUNE DI ORTIGNANO RAGGIOLO (AR)

### 1 - DATI IDENTIFICATIVI

#### 1.1- Ubicazione

Ortignano Raggiolo è un comune italiano di 881 abitanti della provincia di Arezzo nato nel 1873 dalla fusione dei due precedenti comuni di Ortignano e Raggiolo.

- Classificazione sismica: zona 2 (sismicità medio-alta), Ordinanza PCM 3274 del 20/03/2003.
- Classificazione climatica: zona E, 2377 GR/G.
- Diffusività atmosferica: alta, Ibimet CNR 2002.

Il comune si trova stretto tra le colline toscane, sulle quali si erge il Pratomagno, amministrativamente appartenente al comune confinante di Loro Ciuffenna. Esso è solcato dal torrente Teggina, che confluisce nell'Arno al confine con il comune di Bibbiena, ed ha solo un affluente, l'ancor più piccolo torrente Barbozzaia, che alimenta il Mulino di Morino, recentemente ristrutturato nella frazione di Raggiolo, come memoria dei mulini ottocenteschi che diedero sostentamento al paese.

Il borgo di Raggiolo dal 2015 è annoverato tra i Borghi più belli d'Italia. Le strade di Raggiolo si percorrono solo a piedi; il borgo

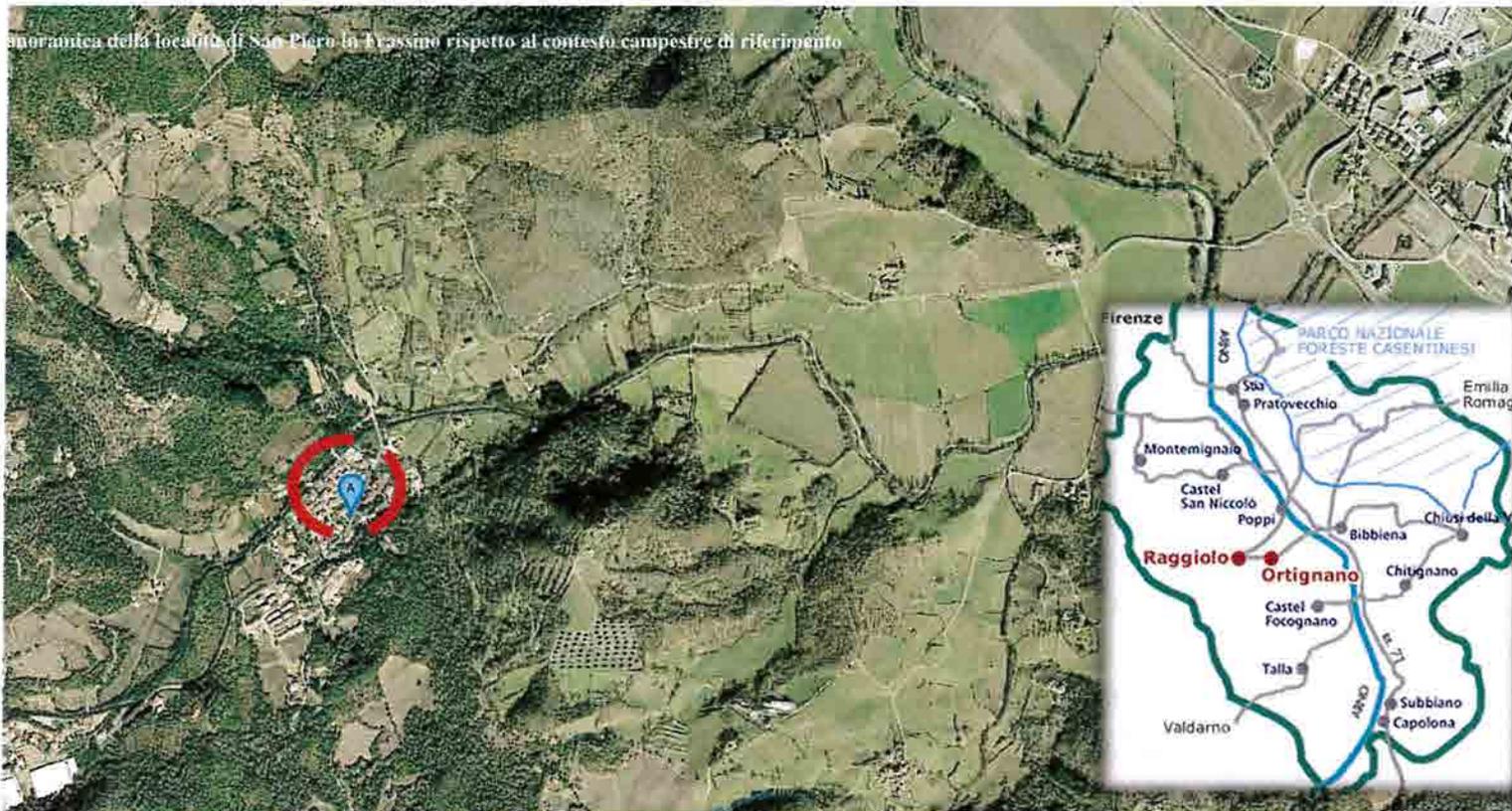
accoglie un albergo diffuso, un ristorante e una bottega di alimentari. È principalmente una meta turistica, frequentata soprattutto in estate.

San Piero in Frassino (frazione ove risulta collocato il compendio immobiliare oggetto di indagine) fa parte del comune di Ortignano Raggiolo, in provincia di Arezzo, nella regione Toscana.



La frazione o località di San Piero in Frassino dista circa 2,32 chilometri dal medesimo comune di Ortignano Raggiolo di cui essa fa parte.

San Pietro in Frassino si colloca sulla direttrice veicolare che conduce al predetto comune e si presenta coerentemente urbanizzata alla stregua del paesaggio campestre di riferimento.



Del comune di Ortignano Raggiolo fanno parte anche le frazioni o località di Badia a Tega, Badia Tega, Case sparse, Monte Borgnoli, Ortignano, Raggiolo, San Piero, Villa.

Il compendio immobiliare è situato su di un'altura ed è composto da un fabbricato (di recente realizzazione) con 4 distinte unità abitative e da 4 lotti di terreno edificabile.



## 1.2 - caratteristiche e descrizione

Trattasi di un edificio in corso di costruzione, sul lotto n. 4 del piano di lottizzazione e di terreni (lotti 1, 3, 5 e 6 oltre alle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria da cedere al comune) edificabili facenti parte di una zona "C" di espansione denominata "comparto C5", il tutto localizzato nella frazione di San Piero in Frassino, a monte della strada provinciale per Raggiolo, lungo la strada per Casa Giannini.

Il fabbricato in corso di costruzione, che insiste sul lotto n. 4, costituito da quattro abitazioni e due garage, risulta catastalmente rappresentato al catasto fabbricati del comune di Ortignano Raggiolo al foglio 4, particella 576, subalterni 1,2,3,4,6 e 7 (il sub. 5 è b.c.n.c.), il tutto in corso di costruzione.

Il fabbricato urbano a destinazione residenziale, ancora in corso di costruzione, rappresentante il cosiddetto "lotto 4" del comparto è costituito da due appartamenti al piano terreno (entrambi dotati



di posto auto esterno situato nelle rispettive porzioni di resede esclusivo) e da due appartamenti al piano primo (entrambi dotati di posto auto coperto/garage al piano terreno dell'edificio ed integrati da due resedi esclusivi) e, più precisamente:

**appartamento 1** (sub. 4) - unità abitativa posta al piano terreno con resede esclusivo sviluppato su tre lati sul quale è prevista la realizzazione di una cover car in struttura lignea di pilastri ancorata al terreno mediante l'ausilio di supporti metallici.

L'unità abitativa si presenta attualmente in fase di ultimazione, completa di portellone di ingresso antisfondamento, finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, pavimentazione in parquet e mattonelle (cucina) con bagno pavimentato, rivestito (mattonelle) e completo di sanitari.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di circa mq. 75 oltre mq. 150 di resede esclusivo (cui è prevista la realizzazione di un porticato sul fronte strada e di una cover car da destinare a posto auto); l'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno ed il resede esterno si presenta anch'esso in corso di ultimazione, perimetrato frontalmente da una rete da cantiere.

**appartamento 2** (sub. 1) - unità abitativa posta al piano terreno con resede esclusivo sviluppato su tre lati sul quale è prevista la realizzazione di una cover car in struttura lignea di pilastri ancorata al terreno mediante l'ausilio di supporti metallici.

L'unità abitativa si presenta attualmente in fase di ultimazione, completa di portellone di ingresso antisfondamento, finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, pavimentazione in parquet e mattonelle (cucina) con bagno pavimentato, rivestito (mattonelle) e completo di sanitari.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di circa mq. 77 oltre mq. 223 di resede esclusivo (cui è prevista la realizzazione di un porticato sul fronte strada e di una cover car da destinare a posto auto); l'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno ed il resede esterno si presenta anch'esso in corso di ultimazione, perimetrato frontalmente da una rete da cantiere.

**appartamento e garage 3** (subb. 2 e 7) - unità abitativa posta al piano primo avente accesso da scala esterna in metallo (sub. 5) a comune con i subalterni 2, 3 e 6 e composta da ampio lastrico solare in parte interessato da pergolato (da realizzare) e garage con rampa/resede esclusivo al piano terreno. L'unità abitativa si presenta attualmente in fase di ultimazione, completa di portellone di ingresso antisfondamento, finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, pavimentazione in parquet con bagno pavimentato, rivestito (in mattonelle) e completo di sanitari. L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Il garage si presenta al grezzo, completamente da completare come il resede antistante.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di circa mq. 57, oltre mq. 45 di terrazzo/lastrico solare, mq. 19 di garage e mq. 30 di resede carrabile di accesso al predetto garage.

L'appartamento ed il lastrico solare sono identificati al subalterno 7 ed il garage con il resede antistante al piano terreno sono identificati al subalterno 2.

**appartamento e garage 4** (subb. 3 e 6) - unità abitativa posta al piano primo avente accesso da scala esterna in metallo (sub. 5) a comune con i subalterni 2, 3 e 7 e composta da ampio lastrico solare in parte interessato da pergolato (da realizzare) e garage con rampa/resede esclusivo al piano terreno. L'unità abitativa si presenta attualmente in fase di ultimazione, completa di portellone di ingresso antisfondamento, finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, pavimentazione in parquet con

bagno pavimentato, rivestito (in mattonelle) e completo di sanitari. L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Il garage si presenta al grezzo al grezzo, completamente da completare come il resede antistante.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di circa mq. 57, oltre mq. 45 di terrazzo/lastrico solare, mq. 20 di garage e mq. 24 di resede carrabile di accesso al predetto garage.

L'appartamento ed il lastrico solare sono identificati al subalterno 6 ed il garage con il resede antistante al piano terreno sono identificati al subalterno 3.

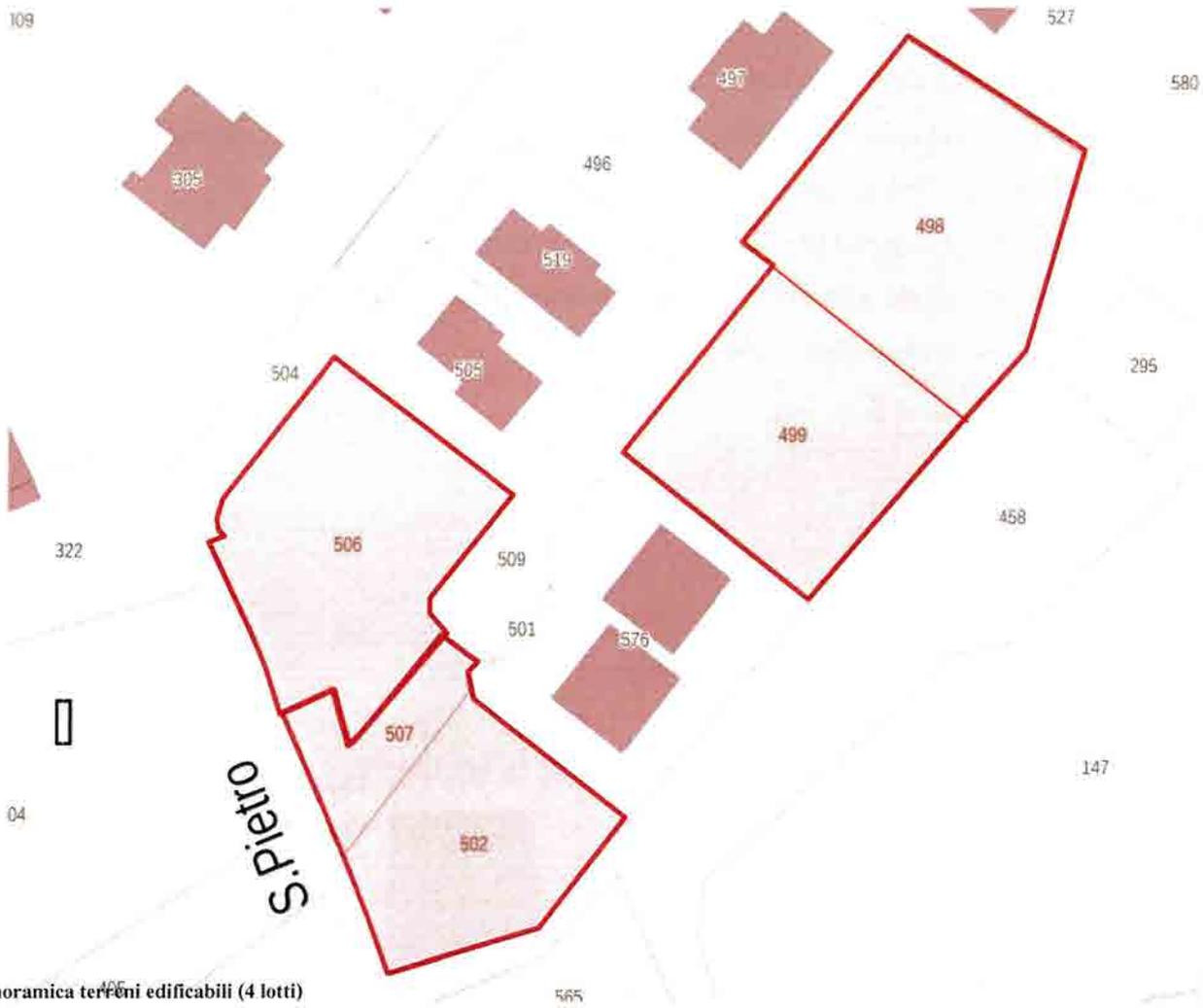


Oltre al fabbricato costituito da quattro unità abitative oltre garage e resede esclusivo, il patrimonio immobiliare intestato alla società fallita, ricomprende anche i seguenti terreni, catastalmente rappresentati al catasto terreni del comune di Ortignano Raggiolo al foglio 4,:

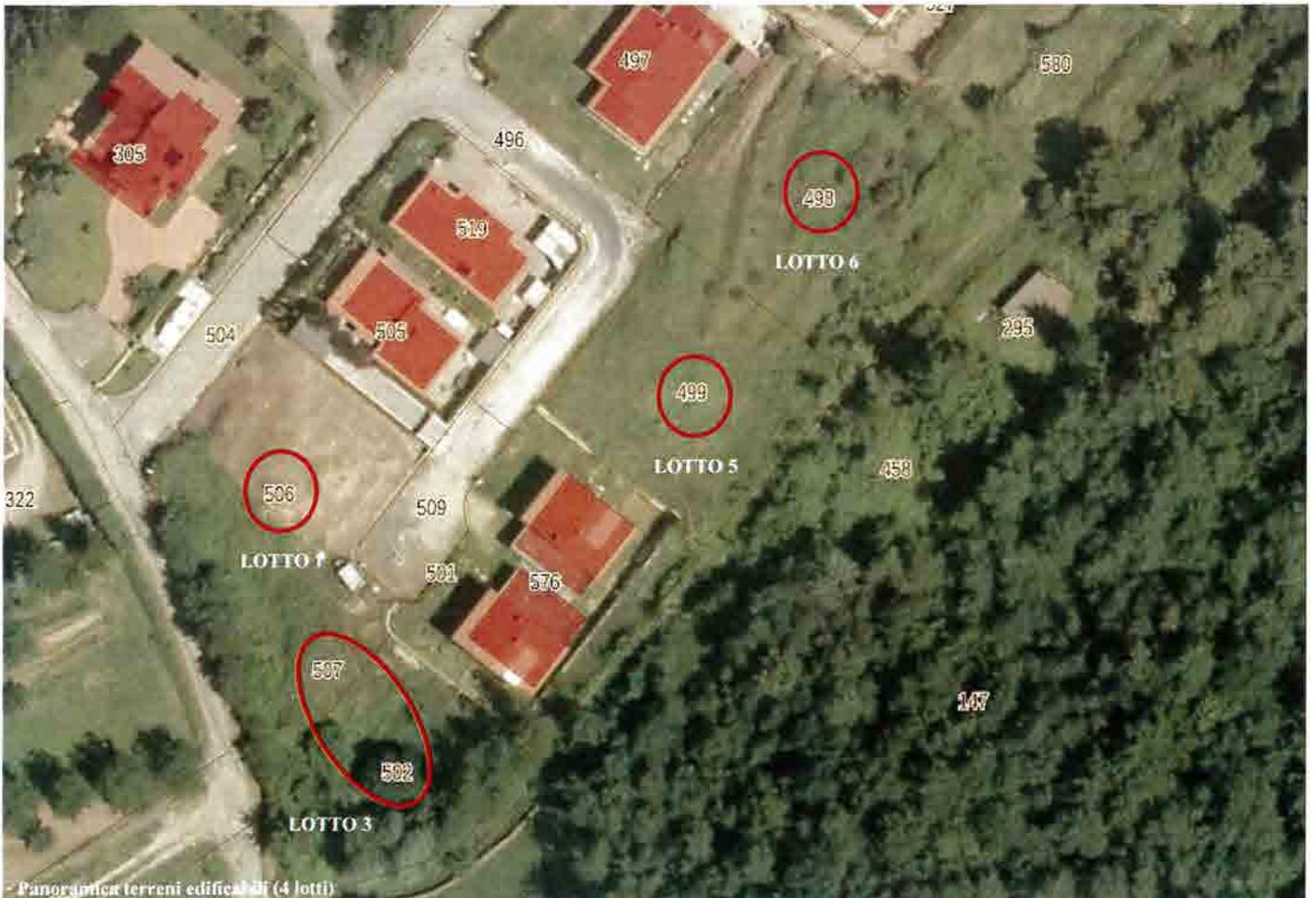
- particella 498, Seminativo classe 3 di mq 984 R.D. € 2,54 e R.A. € 1,52;
- particella 499, Seminativo classe 3 di mq 803 R.D. € 2,07 e R.A. € 1,24;
- particella 502, Seminativo classe 3 di mq 611 R.D. € 1,58 e R.A. € 0,95;
- particella 507, Seminativo classe 3 di mq 234 R.D. € 0,60 e R.A. € 0,36;
- particella 506, Seminativo classe 3 di mq 875 R.D. € 2,26 e R.A. € 1,36;

Terreni che contraddistinguono i lotti edificabili facenti parte dell'area di espansione "C" denominata "Comparto C5".

I predetti terreni sono attualmente non utilizzati, in attesa di essere edificati.



Panoramica terreni edificabili (4 lotti)



Panoramica terreni edificabili (4 lotti)

L'appezzamento di terreno edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 498, Seminativo classe 3 di mq 984 è individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 6", facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 700.

L'appezzamento di terreno edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 499, Seminativo classe 3 di mq 803 è individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 5", facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 1.020.

L'appezzamento di terreni edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 502, Seminativo classe 3 di mq 611 e particella 507, Seminativo classe 3 di mq 234 è individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 3", facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 700.

L'appezzamento di terreno edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 506, Seminativo classe 3 di mq 875 è individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 1", facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 1.000.

Inoltre, la proprietà si conclude con ulteriori piccoli appezzamenti di terreno, che contraddistinguono le aree da destinare a verde e viabilità pubblica e pertanto interessate dalle opere di urbanizzazione primaria dell'area di espansione "C" denominata "comparto C5", di cui è prevista la cessione al comune di Ortignano Raggiolo come da convenzione edilizia datata 13 aprile 2007.

I predetti appezzamenti, di nessun valore commerciale, di terreno si contraddistinguono al foglio 4:

- particella 495, Seminativo classe 3 di mq 40 R.D. € 0,10 e R.A. € 0,06;
- particella 496, Seminativo classe 3 di mq 904 R.D. € 2,33 e R.A. € 1,40;
- particella 501, Seminativo classe 3 di mq 9 R.D. € 0,02 e R.A. € 0,01;
- particella 504, Seminativo classe 3 di mq 225 R.D. € 0,58 e R.A. € 0,35;
- particella 509, Seminativo classe 3 di mq 212 R.D. € 0,55 e R.A. € 0,33.



## **2 - DATI CATASTALI**

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta così censito:

### **2.1 - Catasto Fabbricati**

Foglio di mappa 4 del comune di Ortignano Raggiolo:

- Particella 576, Subalterno 1, Categoria in corso di costruzione;
- Particella 576, Subalterno 2, Categoria in corso di costruzione;
- Particella 576, Subalterno 3, Categoria in corso di costruzione;
- Particella 576, Subalterno 4, Categoria in corso di costruzione;
- Particella 576, Subalterno 6, Categoria in corso di costruzione;
- Particella 576, Subalterno 7, Categoria in corso di costruzione;
- Particella 576, Subalterno 5, bene comune non censibile ai subalterni 2, 3, 6 e 7.

### **2.2 - Catasto Terreni**

Foglio di mappa 4 del comune di Ortignano Raggiolo:

- particella 498, Seminativo classe 3 di mq 984 R.D. € 2,54 e R.A. € 1,52 (lotto 6);
- particella 499, Seminativo classe 3 di mq 803 R.D. € 2,07 e R.A. € 1,24 (lotto 5);
- particella 502, Seminativo classe 3 di mq 611 R.D. € 1,58 e R.A. € 0,95 (lotto 3);
- particella 507, Seminativo classe 3 di mq 234 R.D. € 0,60 e R.A. € 0,36 (lotto 3).
- particella 506, Seminativo classe 3 di mq 875 R.D. € 2,26 e R.A. € 1,36 (lotto 1);
- particella 495, Seminativo classe 3 di mq 40 R.D. € 0,10 e R.A. € 0,06;
- particella 496, Seminativo classe 3 di mq 904 R.D. € 2,33 e R.A. € 1,40;
- particella 501, Seminativo classe 3 di mq 9 R.D. € 0,02 e R.A. € 0,01;
- particella 504, Seminativo classe 3 di mq 225 R.D. € 0,58 e R.A. € 0,35;
- particella 509, Seminativo classe 3 di mq 212 R.D. € 0,55 e R.A. € 0,33.

Compendio immobiliare intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (piena proprietà).

Relativamente allo stato dei luoghi rinvenuto, il compendio immobiliare è risultato pienamente allineato alla risultanza catastatale in atti (planimetrie catastali non presenti in quanto il fabbricato è in corso di costruzione).

## **3 - AGIBILITA'**

Non presente in quanto i fabbricati sono in corso di costruzione.

## **4 - SISTEMA DELLE CONFORMITA'**

### **4.1 - Situazione urbanistica**

Il compendio immobiliare insiste nella zona attualmente classificata dal regolamento urbanistico del comune di Ortignano Raggiolo, come "comparto n. 5 - C5".

La normativa del RU fa riferimento all'articolo 30 e seguenti delle NTA che recita quanto segue:

#### *ART. 30 - ZONE C 1.*

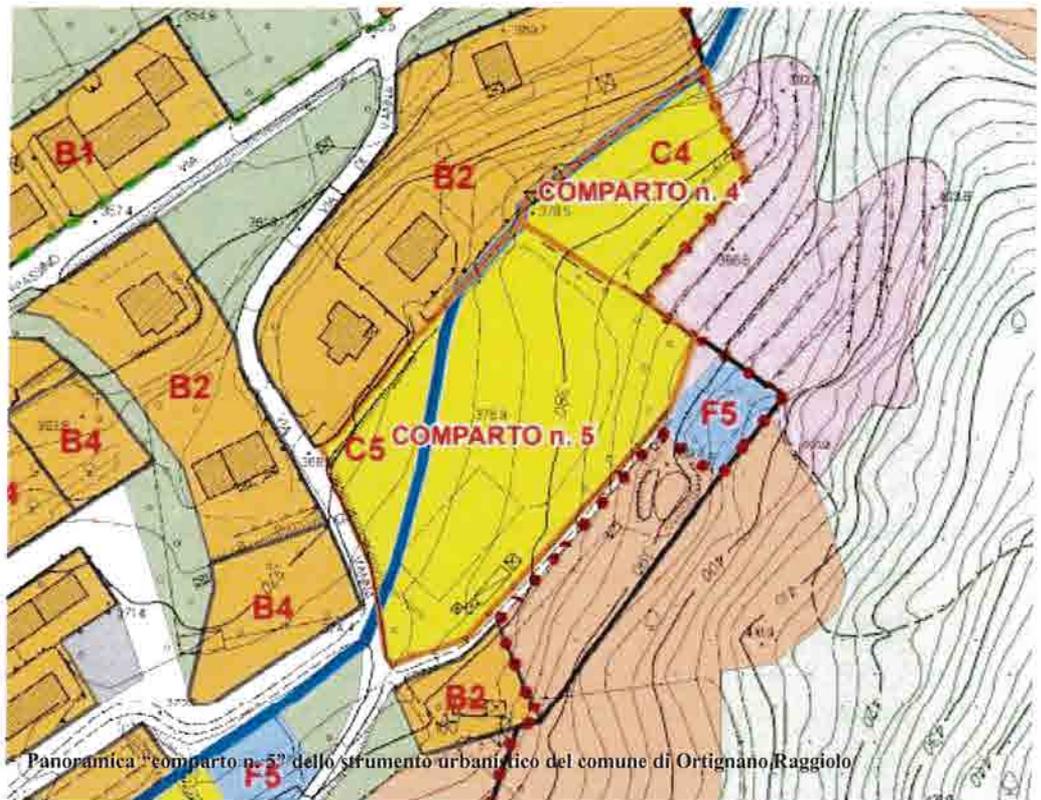
1. Sono le parti del territorio comunale di norma non edificate e destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale.
2. In tali zone il P.R.G. si attua tramite intervento preventivo (Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata).
3. I piani di dettaglio, di iniziativa pubblica o privata, dovranno in ogni caso interessare tutte le aree ricomprese in zona C; nei casi in cui le tavole di Piano individuino con apposito segno grafico dei "comparti" edificabili, i piani di dettaglio dovranno interessare tutte le aree ricomprese all'interno di detti "comparti".
4. Tutte le aree comprese nei "comparti" concorrono in modo proporzionale alla potenzialità edificatoria che le presenti Norme di attuazione assegnano a ogni zona C. I piani di dettaglio, di iniziativa pubblica o privata, dovranno in ogni caso interessare tutte le aree ricomprese in zona C.
5. Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite, all'interno delle zone C, almeno le seguenti quantità minime di spazi di uso pubblico in rapporto alle varie destinazioni ammesse: a) Spazi di sosta e parcheggio pubblico: - Per le destinazioni residenziali: mq 3,00 per abitante (fatto pari 1 abitante = 100 mc); b) Spazi di verde pubblico: - Per le destinazioni residenziali: mq 7,00 per abitante;
6. Si dà atto che ai fini del rispetto delle quantità minime di cui al D.M. 1444/68, nello strumento attuativo dovrà essere prevista la cessione di ulteriori mq. 14,00 per abitante convenzionale quali aree per urbanizzazione secondaria, e in caso di impossibilità dovrà essere prevista negli atti convenzionali la monetizzazione di dette aree.
7. Le dotazioni di standards di cui ai commi precedenti dovranno essere previste nello strumento attuativo fatte salvo il rispetto delle ulteriori quantità di aree pubbliche, esterne alle zone C, eventualmente previste all'interno dei "comparti".
8. Le convenzioni di attuazione dei piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione e la cessione al Comune, da parte dei proprietari interessati, di tutte le aree pubbliche individuate all'interno dei "comparti" oltre che di quelle, interne alle zone C, di cui al precedente comma 5. In alternativa alla cessione in proprietà delle aree pubbliche (verde pubblico, parcheggi, spazi pedonali) potrà essere ammessa, caso per caso, la cessione dell'uso pubblico, con vincolo di destinazione da trascrivere nella convenzione di attuazione del Piano Attuativo.
9. Oltre agli spazi di uso pubblico di cui al comma 5, in queste zone dovranno essere reperite in ogni caso le quantità di parcheggi privati o collettivi a servizio delle diverse unità immobiliari, così come previsto dalle vigenti leggi in materia. In particolare, per le destinazioni commerciali dovranno essere reperite le superfici a parcheggio di cui alla D.C.R. 233/99.
10. Nell'attuazione dei piani esecutivi non saranno autorizzati, all'interno dei singoli lotti, interventi che prevedano una volumetria inferiore all'80% di quella individuata ed indicata nei piani di dettaglio stessi.
11. Nella progettazione dei Piani Attuativi, oltre alla individuazione delle aree pubbliche di cui al comma 4, dovranno essere previste apposite aree per stazioni ecologiche dimensionate sulla base degli abitanti insediabili. 12. In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati, la zona C è stata suddivisa in sottozona per ognuna delle quali sono state determinate relative modalità d'intervento

#### *SOTTOZONA C5*

1. La sottozona C5 corrisponde ad un'area non edificata posta in frazione S. Piero, a monte della Strada Provinciale per Raggiolo, lungo la strada per Casa Giannini.

2. In detta sottozona sono previste le seguenti destinazioni:  
 a) residenza e pertinenze residenziali; b) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;  
 c) attività ricettive e di ristoro di modesta entità; d) commercio al dettaglio; e) attività direzionali e di servizio; f) attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

3. Modalità di intervento  
 Attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. 4. Tipologie edilizie Fabbricati isolati, a schiera, a nuclei oppure



complessi edilizi secondo le previsioni del Piano Attuativo.

5. Interventi edilizi ammessi In detta sottozona è ammessa la costruzione di nuovi edifici con le seguenti caratteristiche:  
 - Volumetria complessiva fuori terra: minima mc. 3.200, massima mc. 4.000; - Altezza massima ml. 7,50; - Rapporto di copertura 40%; - Numero massimo di piani fuori terra: 2.

6. Distanze minime da rispettare Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicurino il rispetto di quanto stabilito al comma seguente. Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che si fronteggino con pareti non finestrate.

7. Caratteristiche degli interventi Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - la copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze non superiori al 35%. I manti di copertura dovranno essere in laterizio; - gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale; - le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali. È fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo

Il compendio immobiliare risulta urbanisticamente allineato con il RU vigente.

#### 4.2 - Situazione edilizia

Il comparto "C5" è compreso negli strumenti urbanistici comunali del piano strutturale approvato con delibera n. 99 del consiglio comunale di Ortignano Raggiolo in data 31 luglio /2003 e dal regolamento urbanistico approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 7 del 24/03/2005.

In data 29 giugno 2006 è stato adottato il piano di lottizzazione del comparto "C5" con deliberazione n. 35 del consiglio comunale ed approvato definitivamente in data 29 novembre 2006 con deliberazione n. 50 del ridetto consiglio comunale.

Gli immobili di cui in oggetto sono stati realizzati a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

\*autorizzazione n. 2 rilasciata dal comune di Ortignano Raggiolo in data 22/06/2007 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

\*variante al piano di lottizzazione del 24/12/2007, pratica edilizia 1780/2007 relativa alle opere di urbanizzazione primaria;

\*permesso a costruire n. 1 del 24/02/2011, pratica edilizia 2068/2010 relativo alla realizzazione di quattro unità immobiliari da edificare sul Lotto n. 4 del comparto "C5";

\*permesso a costruire n. 11 dell'11/05/2011, pratica edilizia 2111/2011 in variante al permesso a costruire n. 1 del 24/02/2011;

\*comunicazione di inizio lavori inoltrata al comune di Ortignano Raggiolo in data 18/05/2011, prot. 1531;

\*segnalazione certificata di inizio attività presentata in data 10/08/2015, pratica edilizia 2308/2015 in variante al permesso a costruire n. 11 dell'11/05/2011 ed a completamento delle opere.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione secondaria, contributo sul costo di costruzione ed i diritti di segreteria, da pagare per il rilascio del permesso a costruire n. 1 (pratica edilizia 2068/2010), risultano pagati, fatta eccezione dell'ultima rata del contributo sul costo di costruzione di euro 1.201,71, a cui si deve aggiungere la mora in quanto scaduta in data 18/01/2014, ancora da versare al comune di Ortignano Raggiolo.

Inoltre, relativamente alla convenzione edilizia (trascrizione nn. 8501/5475 del 20/04/2007) stipulata con il comune di Ortignano Raggiolo a seguito di rogito notaio Marcello Zazzaro del 13 aprile 2007 rep. 24666 racc. 6218, registrato ad Arezzo il 17/04/2007 al n. 1203 vol. 13, grava polizza fidejussoria di euro 103.000,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali opere risultano completate, per quanto concerne la prima fase, come risulta dal "certificato di idoneità delle opere realizzate" rilasciato dal comune di Ortignano Raggiolo in data 07 settembre 2009.

Mentre, ad oggi, per il completamento della seconda fase, risultano da realizzare parte dei bynder (parte alta), tutti i tappeti di usura per strade e marciapiedi, tutta la segnaletica stradale orizzontale e verticale, parte dell'illuminazione pubblica, oltre alcuni ripristini dei lavori eseguiti, il tutto quantificabile in indicativi euro 25.000,00.

Infine, in base a quanto riportato all'art. 10 della convenzione edilizia non essendo possibile reperire all'interno del comparto le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, queste sono state monetizzate per un importo pari ad euro 8.400,00 da versare alle casse del comune di Ortignano Raggiolo prima della richiesta di collaudo delle opere riguardanti la seconda fase.

Per quanto sopra si indica il conteggio per il completamento delle OO.UU e per le opere di urbanizzazione secondaria da ripartire su ogni singolo lotto:

mc.  $1.020 + 1.020 + 1.000 + 700 + 700 =$  mc. 4.440 (mc. complessivi realizzabili nei lotti)

Importi da pagare = euro 25.000,00 + euro 8.400,00 = euro 33.400,00

euro 33.400,00 / 4.440 = euro 7,53 a mc.

LOTTO 1 – mc.  $1.000 \times \text{€ } 7,53 = \text{€ } 7.530,00$

LOTTO 3 – mc.  $700 \times \text{€ } 7,53 = \text{€ } 5.271,00$

LOTTO 4 – mc.  $1.020 \times \text{€ } 7,53 = \text{€ } 7.680,00$  (da suddividere per 4 appartamenti già realizzati. A detto importo dovrà essere aggiunta l'ultima rata del contributo sul costo di costruzione oltre la mora per poco meno di mille euro ad alloggio)

LOTTO 5 – mc.  $1.020 \times \text{€ } 7,53 = \text{€ } 7.680,00$

LOTTO 6 – mc.  $700 \times \text{€ } 7,53 = \text{€ } 5.271,00$

I fabbricati sono dotati di licenza o concessione edilizia, con difformità rispetto ai titoli autorizzativi. Tali difformità possono essere sanate attraverso la presentazione di un progetto in variante in quanto la maggiore altezza riscontrata è inferiore comunque all'altezza massima prevista nel comparto "C5" di ml. 7.50.

Inoltre, la maggiore altezza del piano primo anche se determina un aumento di volume, complessivamente risulta inferiore ai mc. 1020 possibili nel "lotto "4 del piano di lottizzazione.

Si significa altresì che gli immobili risultano ancora da completare sia negli interni che negli spazi esterni, con opere da eseguire così genericamente individuate: realizzazione di portico esterno sul fronte del fabbricato, realizzazione di pergolato, realizzazione cover car, completamento garage, completamento terrazze al piano primo, realizzazione di rivestimenti della cucina, fornitura e posa in opera di battiscopa, fornitura e posa di porte interne in legno, realizzazione di collegamento impianto idrico, termico e sanitario tra caldaia, impianto di riscaldamento e solare termico, tinteggiatura delle pareti interne e dei soffitti (eccetto quelli del piano primo in quanto in legno), completamento impianto elettrico, realizzazione di marciapiedi esterni comprendenti soletta strutturale, impermeabilizzazione, massetto, pavimenti e battiscopa, realizzazione degli allacciamenti ai sottoservizi (gas, enel, telecom, acquedotto, fognature, ecc.), realizzazione di sistemazioni esterne sia per le parti a verde che per le parti pavimentate, spese tecniche relative a variante finale, denuncia di variazione all'agenzia delle entrate, certificazioni per l'abitabilità e dichiarazioni di conformità rilasciate dagli installatori degli impianti.

#### **4.3 - Conformità impianti**

Le unità immobiliari del fabbricato di cui al lotto 4 sono dotate di impianti da completare e realizzare.

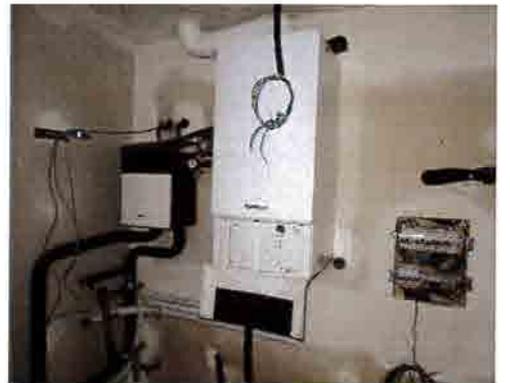
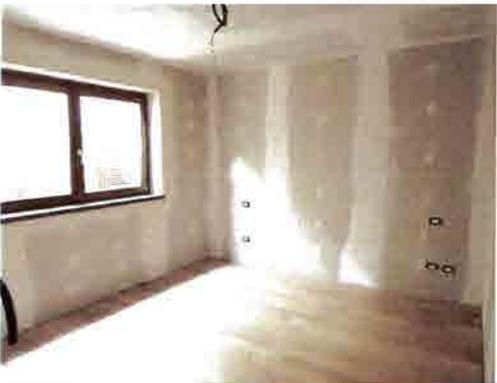
La caldaia è presente

## 5 - REPERTAZIONE FOTOGRAFICA

- Panoramica generale fabbricato



Panoramica generale appartamento 1



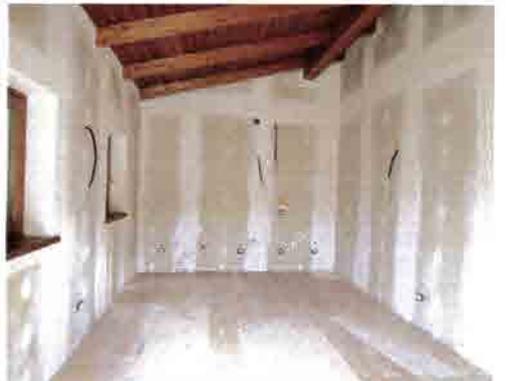


Panoramica generale appartamento 2





Panoramica generale appartamento e garage 3



Panoramica generale appartamento e garage 4



Panoramica particelle 498-499-502-507-506



## 6 - CONVENZIONI E VINCOLI

### 6.1 - Convenzioni Urbanistiche

Convenzione Edilizia per l'esecuzione del piano di lottizzazione (trascrizione nn. 8501/5475 del 20/04/2007) stipulata con il comune di Ortignano Raggiolo a ministero del notaio Marcello Zazzaro



## **8 - DIVISIBILITA'**

In base alle considerazioni di cui sopra, anche alla stregua dello stato morfologico del compendio oggetto di valutazione, si ritiene che vi siano i presupposti per dividere il compendio oggetto di indagine, nei seguenti lotti:

**LOTTO 1** appartamento 1 (sub. 4) - unità abitativa posta al piano terreno con resede esclusivo sviluppato su tre lati sul quale è prevista la realizzazione di una cover car in struttura lignea di pilastri ancorata al terreno mediante l'ausilio di supporti metallici.

**LOTTO 2** appartamento 2 (sub. 1) - unità abitativa posta al piano terreno con resede esclusivo sviluppato su tre lati sul quale è prevista la realizzazione di una cover car in struttura lignea di pilastri ancorata al terreno mediante l'ausilio di supporti metallici.

**LOTTO 3** appartamento e garage 3 (subb. 2 e 7) - unità abitativa posta al piano primo avente accesso da scala esterna in metallo (sub. 5) a comune con i subalterni 2, 3 e 6 composta da ampio lastrico solare in parte interessato da pergolato (da realizzare) e garage con rampa/resede esclusivo al piano terreno.

**LOTTO 4** appartamento e garage 4 (subb. 3 e 6) - unità abitativa posta al piano primo avente accesso da scala esterna in metallo (sub. 5) a comune con i subalterni 2, 3 e 7 composta da ampio lastrico solare in parte interessato da pergolato (da realizzare) e garage con rampa/resede esclusivo al piano terreno.

**LOTTO 5** appezzamento di terreno edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 498, Seminativo classe 3 di mq 984 individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 6" e facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 700.

**LOTTO 6** appezzamento di terreno edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 499, Seminativo classe 3 di mq 803 individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 5" e facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 1.020.

**LOTTO 7** appezzamento di terreni edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 502, Seminativo classe 3 di mq 611 e particella 507, Seminativo classe 3 di mq 234 individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 3" e facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 700.

**LOTTO 8** appezzamento di terreno edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 506, Seminativo classe 3 di mq 875 individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 1" e facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 1.000.

**LOTTO 9** appezzamenti di terreno di nessun valore commerciale in quanto da completare e cedere al comune di Ortignano Raggiolo e così contraddistinti al foglio 4: particella 495, particella 496, particella 501, particella 504 e particella 509.

### **9 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica) né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del consulente tecnico" Maggioli editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia del territorio.



Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio in oggetto, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana. La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dai principali osservatori immobiliari le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2014 del 7,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per tutto il 2018 (il 2015/2016 ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470mila, ma con prezzi ancora in calo del 3% circa. Nel dettaglio il calo delle quotazioni, comunque inferiore rispetto agli anni passati, è stimato in -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi.).

La previsione per il 2018<sup>4</sup> riguarda la prosecuzione della flessione dei prezzi ma su ritmi meno intensi rispetto agli ultimi anni. Anche rispetto alle locazioni gli osservatori stimano un leggero miglioramento sia per quanto riguarda i contratti conclusi che per la prosecuzione della tendenza alla stabilizzazione dei canoni.

Per la stima del compendio ci siamo avvalsi del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona e della consultazione dell'osservatorio dell'agenzia del territorio.

In pratica riteniamo che il compito del consulente estimatore giudiziario, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa,

---

<sup>4</sup> *Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.*

*Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.*

*Si tratta di elementi centrali nell'orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.*

*Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.*

*È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l'operatività dei prossimi anni.*

*L'eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.*

*Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.*

*È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell'immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L'assenza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all'accresciuta gravosità del carico fiscale, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.*

*Se non vi sono dubbi che per l'immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.*

*Luca Dondi*

*Direttore commerciale di Nomisma*

contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto valutatore saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

E non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo/urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Non ultima poi, la situazione contingente del mercato<sup>5</sup>, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

---

<sup>5</sup>In Italia la ripresa delle compravendite immobiliari residenziali nel corso del 2016 è andata consolidandosi, prendendo avvio dai comuni capoluogo di provincia per poi propagarsi alle aree limitrofe. Secondo i dati Nomisma, complessivamente le compravendite di abitazioni registrate in Italia nel corso del 2016 sono state 528.865, con un incremento del 18,9% rispetto al 2015, tornando su livelli di poco inferiori rispetto a quelli del 2011. Sul fronte degli immobili per le imprese (uffici, laboratori e capannoni), il 2016 ha rappresentato, per l'intero mercato italiano, l'anno di inversione del trend, con un aumento significativo annuo dei contratti pari al 17% a/a. L'inversione di tendenza è stata alimentata dai segmenti terziario e industriale, con un aumento dei contratti nell'ultimo anno che contrasta il calo registrato nel 2015, mentre, in analogia con quanto rilevato per il segmento residenziale, procede al ripresa del mercato delle compravendite dei negozi, con tassi che tendono di anno in anno ad irrobustirsi.

Sul fronte dei prezzi, invece, le aspettative di stabilizzazione non si sono concretizzate, evidenziando ancora una flessione media dei prezzi del 2% nel 2016. Percentuale che va ad aggiungersi al crollo di oltre il 20% accumulato a partire dal 2008. Secondo Nomisma, le cause sono da ricercarsi soprattutto nel perdurante eccesso di offerta, oltre che nella debolezza della domanda. Quest'ultima, infatti, è legata per il 60% al credito bancario e potrebbe di conseguenza subire il contraccolpo di eventuali crisi nel settore, in questo momento molto esposto all'andamento dei mercati. Inoltre, manca ancora, soprattutto in provincia, la componente di acquisto per investimento.

Per quanto riguarda il comparto residenziale, le transazioni stanno crescendo anche nei primi mesi del 2017 e Nomisma si attende che le compravendite proseguano anche nei prossimi mesi, anche se è ancora difficile capire con quale intensità. La società ha fissato per fine anno una stima pari a 565 mila scambi. Segnali confortanti arrivano comunque dalla riduzione dei tempi medi di vendita – che registrano un moderato miglioramento nella velocità di assorbimento delle abitazioni in vendita – e da una lieve contrazione dello sconto medio praticato. A titolo esemplificativo, per le abitazioni usate la media è scesa a poco più di 8 mesi contro gli 8,7 del 2016 e i 10 raggiunti all'apice della crisi, ma sono ancora lontani i 5 mesi del 2008. Discorso analogo per gli sconti effettuati in fase trattativa: la differenza tra prezzo richiesto e prezzo finale si riduce infatti dal 17,6% al 16,2% medio nell'ultimo anno, ma era pari al 10,7% nel 2008.

Il riflesso delle dinamiche del mercato immobiliare può essere desunto anche dall'analogia dell'andamento delle compravendite con l'aumentata incidenza della componente sostenuta da credito sul totale delle transazioni, che, come citato prima, è arrivata ad attestarsi su valori prossimi al 60%. Il balzo in avanti delle transazioni rilevato nel 2016 è stato di gran lunga superiore alle attese e ha interessato in maniera diffusa l'intero territorio nazionale e la totalità dei comparti immobiliari.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati anche in questo caso tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile.

Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. Le stime che seguono devono in ogni caso intendersi a corpo e non a misura.

I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che, ripetiamo, deve considerarsi a corpo e non a misura.

In particolare, è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare (fabbricati) risulta morfologicamente funzionale ed in discreto stato manutentivo; inoltre, lo stesso, per dimensioni e funzionalità, ben si adatta alle esigenze di soggetti alla ricerca di opportunità immobiliari in ambienti campestri. I terreni edificabili si propongono come buona opportunità per la costruzione di residenze isolate in contesti di campagna molto ricercati anche da un pubblico straniero.

Ai fini della stima del valore dell'immobile ci si avvale del calcolo della superficie lorda (per i fabbricati) vendibile, che rappresenta il parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali degli immobili. Tale parametro è calcolato dalla somma delle singole superfici che compongono l'unità immobiliare, ognuna delle quali ponderata ed eventualmente ricalcolata, tramite apposito coefficiente di riduzione, in funzione della oggettiva destinazione.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medio/bassi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni riferite alle unità abitative ed ai terreni edificabili in comune di Ortignano Raggiolo in località San Piero in Frassino.

Numero di compravendite di abitazioni sostenute da mutuo su totale			
	2014	2015	2016
Numero compravendite	417.524	444.636	528.865
di cui sostenute da mutuo	183.657	246.627	314.018
Incidenza % compravendite con mutuo su totale	44,0	55,5	59,4

Fonte Crif, Nomisma e Agenzia delle Entrate

*Se sul fronte delle quantità si è registrato il terzo anno consecutivo di crescita, con riferimento ai prezzi, invece, non si è ancora manifestata l'inversione del ciclo deflattivo: la relazione tra valori e quantità registrata nei precedenti cicli immobiliari, quando la ripresa dei prezzi seguiva di 1 o al massimo 2 anni la risalita delle compravendite, non trova riscontro nel contesto attuale. Tale andamento anomalo del ciclo immobiliare può essere spiegato da un'eccessiva rigidità dell'offerta, che per lungo tempo ha mantenuto prezzi elevati che non incontravano le possibilità di spesa dal lato della domanda. Al dimezzamento del numero di compravendite non è, infatti, corrisposto un coerente aggiustamento dei valori e, ciò ha creato le premesse, di fatto, per una prolungata fase di contrazione dei prezzi.*

*Alla luce di tali considerazioni, le attese per il 2017-2018 di Nomisma si riassumono in un'ulteriore diminuzione dei valori, che dovrebbe essere più marcata per gli uffici (-1,5%) rispetto ad abitazioni e negozi (-0,9%). L'intensità del calo dovrebbe mostrarsi più contenuta nel 2018, con arretramenti inferiori al punto percentuale in tutti i comparti, per poi progressivamente esaurirsi nel 2019, almeno per i settori residenziale e commerciale, mentre il comparto direzionale è atteso scontare un'ulteriore flessione.*

**LOTTO 1** appartamento 1 (sub. 4) - unità abitativa posta al piano terreno con resede esclusivo sviluppato su tre lati sul quale è prevista la realizzazione di una cover car in struttura lignea di pilastri ancorata al terreno mediante l'ausilio di supporti metallici.

L'unità abitativa si presenta attualmente in fase di ultimazione, completa di portellone di ingresso antisfondamento, finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, pavimentazione in parquet e mattonelle (cucina) con bagno pavimentato, rivestito (mattonelle) e completo di sanitari.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di circa mq. 75 oltre mq. 150 di resede esclusivo (cui è prevista la realizzazione di un porticato sul fronte strada e di una cover car da destinare a posto auto); l'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno ed il resede esterno si presenta anch'esso in corso di ultimazione, perimetrato frontalmente da una rete da cantiere.

<b>LOTTO 1</b>	appartamento	€/mq	1.200,00	x	mq.	86,25 <sup>6</sup>	tot	<b>€. 103.500,00</b>
	resede	€/mq	80,00	x	mq.	150	tot	<b>€. 12.000,00</b>

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 115.000,00**

(centoquindicimila/00)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante le particolari condizioni economiche nazionali e locali nonché lo stato di completamento del cespite.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 18%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (18%) abbattimento forfettario inerente all'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive giudiziarie/fallimentari rispetto a beni compravenduti nel libero mercato, anche alla stregua delle recenti novelle normative (art. 571/2 c.p.c. e art. 104-ter l.f.) che introducono imponenti abbattimenti di valore e rigorosi termini all'interno dei quali la liquidazione deve essere conclusa.

Dato quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

<sup>6</sup> La superficie utile lorda comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali e viene individuata moltiplicando la superficie utile netta di circa mq 75 ad un coefficiente orientativo pari al 15 %. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

LOTTO 1 euro 115.000,00 - 18 % tot. € 94.300,00

ARROTONDATO PER DIFETTO **(VALORE PIENA PROPRIETA')**

**TOTALE EURO 94.000,00**

(novantaquattromila/oo)

**LOTTO 2** appartamento 2 (sub. 1) - unità abitativa posta al piano terreno con resede esclusivo sviluppato su tre lati sul quale è prevista la realizzazione di una cover car in struttura lignea di pilastri ancorata al terreno mediante l'ausilio di supporti metallici.

L'unità abitativa si presenta attualmente in fase di ultimazione, completa di portellone di ingresso antisfondamento, finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, pavimentazione in parquet e mattonelle (cucina) con bagno pavimentato, rivestito (mattonelle) e completo di sanitari.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di circa mq. 77 oltre mq. 223 di resede esclusivo (cui è prevista la realizzazione di un porticato sul fronte strada e di una cover car da destinare a posto auto); l'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno ed il resede esterno si presenta anch'esso in corso di ultimazione, perimetrato frontalmente da una rete da cantiere.

<b>LOTTO 2</b>	appartamento	€/mq	1.200,00	x	mq.	88,55 <sup>7</sup>	tot	<b>€ 106.260,00</b>
	resede	€/mq	80,00	x	mq.	223	tot	<b>€ 17.840,00</b>

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 124.000,00**

(centoventiquattromila/oo)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante le particolari condizioni economiche nazionali e locali nonché lo stato di completamento del cespite.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 18%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (18%) abbattimento forfettario inerente all'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenziamarcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive

<sup>7</sup> La superficie utile lorda comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali e viene individuata moltiplicando la superficie utile netta di circa mq 77 ad un coefficiente orientativo pari al 15 %. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

giudiziarie/fallimentari rispetto a beni compravenduti nel libero mercato, anche alla stregua delle recenti novelle normative (art. 571/2 c.p.c. e art. 104-ter l.f.) che introducono imponenti abbattimenti di valore e rigorosi termini all'interno dei quali la liquidazione deve essere conclusa.

Dato quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

**LOTTO 2** euro 124.000,00 - 18 % tot. € 101.680,00

ARROTONDATO PER DIFETTO **(VALORE PIENA PROPRIETA')**

**TOTALE EURO 101.000,00**

(centounomila/00)

**LOTTO 3** appartamento e garage 3 (subb. 2 e 7) - unità abitativa posta al piano primo avente accesso da scala esterna in metallo (sub. 5) a comune con i subalterni 2, 3 e 6 è composto da ampio lastrico solare in parte interessato da pergolato (da realizzare) e garage con rampa/resede esclusivo al piano terreno.

L'unità abitativa si presenta attualmente in fase di ultimazione, completa di portellone di ingresso antisfondamento, finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, pavimentazione in parquet con bagno pavimentato, rivestito (in mattonelle) e completo di sanitari. L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Il garage si presenta al grezzo al grezzo, completamente da ultimare come il resede antistante.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di circa mq. 57, oltre mq. 45 di terrazzo/lastrico solare, mq. 19 di garage e mq. 30 di resede carrabile di accesso al predetto garage.

L'appartamento e lastrico solare sono identificati al subalterno 7 ed il garage con il resede antistante al piano terreno sono identificati al subalterno 2.

<b>LOTTO 3</b>	appartamento	€/mq	1.200,00	x	mq.	65,55 <sup>8</sup>	tot	<b>€ 78.660,00</b>
	lastrico	€/mq	200,00	x	mq.	45	tot	<b>€ 9.000,00</b>
	resede	€/mq	80,00	x	mq.	30	tot	<b>€ 2.400,00</b>
	garage	€/mq	600,00	x	mq.	20,33 <sup>9</sup>	tot	<b>€ 12.198,00</b>

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 102.000,00**

(centoduemila/00)

<sup>8</sup> La superficie utile lorda comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali e viene individuata moltiplicando la superficie utile netta di circa mq 57 ad un coefficiente orientativo pari al 15 %. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

<sup>9</sup> La superficie utile lorda comprende anche la superficie perimetrali e viene individuata moltiplicando la superficie utile netta di circa mq 19 ad un coefficiente orientativo pari al 7 %. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri perimetrali.

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante le particolari condizioni economiche nazionali e locali nonché lo stato di completamento del cespite.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 18%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (18%) abbattimento forfettario inerente all'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive giudiziarie/fallimentari rispetto a beni compravenduti nel libero mercato, anche alla stregua delle recenti novelle normative (art. 571/2 c.p.c. e art. 104-ter l.f.) che introducono imponenti abbattimenti di valore e rigorosi termini all'interno dei quali la liquidazione deve essere conclusa.

Dato quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

**LOTTO 3** euro 102.000,00 - 18 % tot. € **83.640,00**

ARROTONDATO PER DIFETTO **(VALORE PIENA PROPRIETA')**

**TOTALE EURO 83.000,00**

(ottantatremila/00)

**LOTTO 4** appartamento e garage 4 (subb. 3 e 6) - unità abitativa posta al piano primo avente accesso da scala esterna in metallo (sub. 5) a comune con i subalterni 2, 3 e 7 è composto da ampio lastrico solare in parte interessato da pergolato (da realizzare) e garage con rampa/resede esclusivo al piano terreno.

L'unità abitativa si presenta attualmente in fase di ultimazione, completa di portellone di ingresso antisfondamento, finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, pavimentazione in parquet con bagno pavimentato, rivestito (in mattonelle) e completo di sanitari. L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Il garage si presenta al grezzo al grezzo, completamente da ultimare come il resede antistante.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di circa mq. 57, oltre mq. 45 di terrazzo/lastrico solare, mq. 20 di garage e mq. 24 di resede carrabile di accesso al predetto garage.

L'appartamento e lastrico solare sono identificati al subalterno 6 ed il garage con il resede antistante al piano terreno sono identificati al subalterno 3.

<b>LOTTO 4</b>	appartamento	€/mq	1.200,00	x	mq.	65,55 <sup>10</sup>	tot	€.	<b>78.660,00</b>
	lastrico	€/mq	200,00	x	mq.	45	tot	€.	<b>9.000,00</b>
	resede	€/mq	80,00	x	mq.	24	tot	€.	<b>1.920,00</b>
	garage	€/mq	600,00	x	mq.	21,40 <sup>11</sup>	tot	€.	<b>12.840,00</b>

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 102.000,00**

(centoduemila/00)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante le particolari condizioni economiche nazionali e locali nonché lo stato di completamento del cespite.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 18%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (18%) abbattimento forfettario inerente all'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive giudiziarie/fallimentari rispetto a beni compravenduti nel libero mercato, anche alla stregua delle recenti novelle normative (art. 571/2 c.p.c. e art. 104-ter l.f.) che introducono imponenti abbattimenti di valore e rigorosi termini all'interno dei quali la liquidazione deve essere conclusa.

Dato quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

**LOTTO 4 euro 102.000,00 - 18 % tot. € 83.640,00**

ARROTONDATO PER DIFETTO **(VALORE PIENA PROPRIETA')**

**TOTALE EURO 83.000,00**

(ottantatremila/00)

**LOTTO 5** appezzamento di terreno edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 498, Seminativo classe 3 di mq 984 individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 6" e facente

<sup>10</sup> La superficie utile lorda comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali e viene individuata moltiplicando la superficie utile netta di circa mq 57 ad un coefficiente orientativo pari al 15 %. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

<sup>11</sup> La superficie utile lorda comprende anche la superficie perimetrali e viene individuata moltiplicando la superficie utile netta di circa mq 20 ad un coefficiente orientativo pari al 7 %. In tal modo si ottiene la superficie lorda che comprende anche la superficie dei muri perimetrali.

parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 700.

**LOTTO 5** terreno edificabile €/mc 100,00 x mc. 700 tot **€. 70.000,00**

**TOTALE EURO 70.000,00**

(settantamila/00)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante le particolari condizioni economiche nazionali e locali nonché lo stato di completamento del cespite.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 18%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (18%) abbattimento forfettario inerente all'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenziamarcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive giudiziarie/fallimentari rispetto a beni compravenduti nel libero mercato, anche alla stregua delle recenti novelle normative (art. 571/2 c.p.c. e art. 104-ter l.f.) che introducono imponenti abbattimenti di valore e rigorosi termini all'interno dei quali la liquidazione deve essere conclusa.

Dato quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

**LOTTO 5** euro 70.000,00 - 18 % tot. **€. 57.400,00**

ARROTONDATO PER DIFETTO **(VALORE PIENA PROPRIETA')**

**TOTALE EURO 57.000,00**

(cinquantasettemila/00)

**LOTTO 6** appezzamento di terreno edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 499, Seminativo classe 3 di mq 803 individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 5" e facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 1.020.

**LOTTO 6** terreno edificabile €/mc 100,00 x mc. 1.020 tot **€. 102.000,00**

**TOTALE EURO 102.000,00**

(centoduemila/00)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante le particolari condizioni economiche nazionali e locali nonché lo stato di completamento del cespite.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 18%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (18%) abbattimento forfettario inerente all'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive giudiziarie/fallimentari rispetto a beni compravenduti nel libero mercato, anche alla stregua delle recenti novelle normative (art. 571/2 c.p.c. e art. 104-ter l.f.) che introducono imponenti abbattimenti di valore e rigorosi termini all'interno dei quali la liquidazione deve essere conclusa.

Dato quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

**LOTTO 6** euro 102.000,00 - 18 % tot. **€. 83.640,00**

ARROTONDATO PER DIFETTO **(VALORE PIENA PROPRIETA')**

**TOTALE EURO 83.000,00**

(ottantatremila/00)

**LOTTO 7** appezzamento di terreni edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 502, Seminativo classe 3 di mq 611 e particella 507, Seminativo classe 3 di mq 234 individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 3" e facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 700.

**LOTTO 7** terreno edificabile €/mc 100,00 x mc. 700 tot **€. 70.000,00**

**TOTALE EURO 70.000,00**

(settantamila/00)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante le particolari condizioni economiche nazionali e locali nonché lo stato di completamento del cespite.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 18%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (18%) abbattimento forfettario inerente all'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenziamarcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive giudiziarie/fallimentari rispetto a beni compravenduti nel libero mercato, anche alla stregua delle recenti novelle normative (art. 571/2 c.p.c. e art. 104-ter l.f.) che introducono imponenti abbattimenti di valore e rigorosi termini all'interno dei quali la liquidazione deve essere conclusa.

Dato quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

**LOTTO 7** euro 70.000,00 - 18 % tot. € **57.400,00**

ARROTONDATO PER DIFETTO **(VALORE PIENA PROPRIETA')**

**TOTALE EURO 57.000,00**

(cinquantasettemila/00)

**LOTTO 8** appezzamento di terreno edificabile catastalmente rappresentato al foglio 4, particella 506, Seminativo classe 3 di mq 875 individuato nel piano di lottizzazione come "lotto 1" e facente parte del "COMPARTO C5" su cui può essere edificata una volumetria a destinazione residenziale di mc. 1.000.

**LOTTO 8** terreno edificabile €/mc 100,00 x mc. 1.000 tot **€ 100.000,00**

**TOTALE EURO 100.000,00**

(centomila/00)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante le particolari condizioni economiche nazionali e locali nonché lo stato di completamento del cespite.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 18%.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (18%) abbattimento forfettario inerente all'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenziamarcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive giudiziarie/fallimentari rispetto a beni compravenduti nel libero mercato, anche alla stregua

delle recenti novelle normative (art. 571/2 c.p.c. e art. 104-ter l.f.) che introducono imponenti abbattimenti di valore e rigorosi termini all'interno dei quali la liquidazione deve essere conclusa.

Dato quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

**LOTTO 8** euro 100.000,00 - 18 % tot. **€. 82.000,00**

**(VALORE PIENA PROPRIETA')**

**TOTALE EURO 82.000,00**

(ottantaduemila/00)

**LOTTO 9** appezzamenti di terreno di nessun valore commerciale in quanto da completare e cedere al comune di Ortignano Raggiolo e così contraddistinti al foglio 4: particella 495, particella 496, particella 501, particella 504 e particella 509.

