Note tecniche per cessione immobiliare

Complesso residenziale in Figline Valdarno,in fregio alla via Aretina senza numero civico,in prossimità del cimitero.

Il complesso è composto da due blocchi principali dei quali uno, quello più consistente, oggetto di ristrutturazione edilizia per la formazione di undici nuove unità con tipologia ad appartamento, l'altro, ricostruito ex novo (previa demolizione del volume precedente) con la formazione di quattro unità anch'esse con tipologia ad appartamento.

Nel lotto in esame, si aggiungono altre unità abitative, ovvero, tre unità tipo terratetto indipendenti e distaccate tra loro, ed altre cinque sempre terratetto, ma distribuite in un unico blocco edilizio. Le prime tre, si presentano al grezzo con le strutture murarie e la copertura ultimate, in parte corredate di canalizzazioni impianti; le altre cinque disposte poco distaccate dalle precedenti, sono ancora all'impianto strutturale, ovvero, figurano eseguite le fondazioni, alcuni solai, e parte delle pilastrate dei piani superiori.

Il complesso si presenta a vari livelli di avanzamento e comunque allo stato grezzo come indicato nel successivo paragrafo “valore”.

Oltre quanto sopra fanno parte del lotto, alcuni appezzamenti di terreno posti in adiacenza al lotto indicato, parte destinati a strada bianca e parte incolti, per una superficie complessiva di mq. 2.096 catastali.

Confini: ..... per più lati, Via Aretina,fosso demaniale, s.s.a.

Posizione catastale

Al catasto fabbricati del comune di Figline Valdarno, il complesso è correttamente intestato a ..... con sede a Prato, ed è rappresentato, a seguito di variazione n. FI 0279184 del 5 dicembre 2013 e tipo mappale n. FI 0243732 del 9 ottobre 2013,

- i fabbricati nel foglio di mappa **51**, particella **61**,

  subalterno **503**, bene comune non censibile,
  subalterno **504** categoria F/4,
  subalterno **505** categoria F/4,
  subalterno **506** categoria F/3,
  subalterno **507** categoria F/3,
  subalterno **508** categoria F/3,
  subalterno **509** categoria F/3,
  subalterno **510** categoria F/3,

- i terreni nel foglio di mappa **51** dalle

  particella **217**, seminativo arborato, mq. 2.079, r.d. 17,18 euro e r.a. 8,05 euro,
  particella **220**, seminativo arborato, mq. 17, r.d. 0,14 euro e r.a. 0,07 euro.

Posizione edilizia

Il complesso è stato edificato in parte in data anteriore al primo settembre 1967 ed è stato ristrutturato ed ampliato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 70 rilasciata il giorno 11 ottobre 2005;

Provenienza beni

Il bene è pervenuto alla ..... per atto notaio Francesco D'AMBROSI di Prato del 28 aprile 2005 (rep. 29093), registrato a Prato e trascritto ad Arezzo il 4 maggio 2005 al n. 5316 di registro particolare.

Il bene è gravato da servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL (trasc. 521/1989) e servitù di metanodotto a favore della SNAM (trasc. 5314/1992).

Posizione ipotecaria

Alla data del 17 ottobre 2013 il bene risulta oggetto delle seguenti formalità:

TRASC. 11651 del 13 agosto 2007 – Atto ZOGHERI del 23 luglio 2007 – Preliminare di vendita
TRASC. 12843 del 11 novembre 2009 – atto ZOGHERI del 28 ottobre 2009 – Rettifica a preliminare
F/ .....
C/ .....
Beni in Figline Valdarno - Catasto fabbricati : foglio di mappa 51 dalla particella 61 subalterni 1 - 2 – 3 – 4 – 501 – 502

TRASC. 11 del 2 gennaio 2009 – Atto MURITANO del 30 dicembre 2008 – Preliminare di compravendita
F/ .....
C/ .....
Beni in Figline Valdarno – Catasto terreni foglio 51 plle 213 e 225

TRASC. 12844 del 11 novembre 2009 – Atto ZOGHERI del 28 ottobre 2009 – Preliminare di compravendita
F/ .....
C/ .....
Beni in Figline Valdarno – Catasto terreni foglio 51 plle 61 e 212

TRASC. 12845 del 11 novembre 2009 – Atto ZOGHERI del 28 ottobre 2009 – Preliminare di compravendita
F/ .....
C/ .....
Beni in Figline Valdarno – Catasto terreni foglio 51 plle 61 – 212 – 223

TRASC. 13586 del 30 novembre 2009 – Atto ZOGHERI del 19 novembre 2009 – Preliminare di compravendita
F/ .....
C/ .....
Beni in Figline Valdarno – Catasto fabbricati foglio 51 plla 224

Elenco gravami

ISC. 1647 del 4 maggio 2005 – Atto D'AMBROSI del 28 aprile 2005 – Ipoteca volontaria
Ipoteca di 3.400.000 euro di cui 1.700.000 euro di capitale . Ammortamento 15 anni
F/ BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
C/.....
Beni a garanzia : immobili in Figline Valdarno, SS 69 del Valdarno – Catasto fabbricati : foglio di mappa 51 dalla particella 61 subalterni 1 - 2 – 3 – 4 – 501 – 502 – e particella 224 – 225 – 226 -

Catasto terreni : foglio 51 dalle particelle 211 – 212 – 213 – 215 – 216 - 217 – 218 – 219 – 220 – 222 – 223

TRASC. 5090 del 22 aprile 2010 - Atto CHIOSTRINI del 13 aprile 2010 - Convenzione edilizia
F/.....
C/ .....
Beni : Catasto fabbricati : foglio di mappa 51 dalla particelle 61- 224 – 225 – 226 - 236 - Catasto terreni : foglio 51 dalle particelle 211 – 212 – 213 - 212 - 211 - 223 - 222 - 217 - 218 - 215 - 219 - 235 .

ISC. 3972 del 14 dicembre 2010 – Tribunale di Prato del 26 novembre 2010 – Ipoteca giudiziale
Ipoteca di 300.000 euro di cui 260.000 euro di capitale
F/ .....
C/ .....
Beni gravati : catasto fabbricati foglio di mappa 51 dalla particella 61 subalterni 1 - 2 – 3 – 4 – 501 – 502 – e particella 224 – 225 – 226 - Catasto terreni : foglio 51 dalle particelle 211 – 212 – 213 – 215 217 – 218 – 219 – 220 – 222 – 223 – 235.

TRASC. 491 del 13 gennaio 2011 – Tribunale di Prato del 3 dicembre 2010 – Esecuzione in forma specifica
F/ .....
C/ .....
Beni gravati : catasto terreni foglio 51 dalle particelle 61 - 212 .-

ISC. 782 del 28 marzo 2011 – Tribunale di Firenze del 23 marzo 2011 (sez. Pontassieve) – Decreto ingiuntivo – Ipoteca di 350.000 euro di cui 270.000 di capitale.
F/ .....
C/ .....
Beni gravati : Catasto fabbricati : foglio di mappa 51 dalla particella 236, plla 61 subalterni 1 - 2 – 3 – 4 – 501 – 502 – e particella 224 – 225 – 226 - 274 - Catasto terreni : foglio 51 dalle particelle 211 – 212 – 213 – 215 –217 – 218 – 219 – 220 – 222 – 223 – 235 – 216 – 2739 – 552 – 1318 – 2079 – 188 -171 – 17 – 107 – 129 – 2077

TRASC. 4048 del 6 aprile 2011 - Tribunale di Firenze del 21 marzo 2011 - Esecuzione in forma specifica.
F/ .....
C/ .....
Beni : magazzino in Filgline Valdarno - Catasto fabbricati : foglio 51 particella 224

TRASC. 14425 del 27 dicembre 2011 - Tribunale di Prato del 9 novembre 2011 - Decreto di ammissione a concordato preventivo
F/ MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI .....
C/ .....

TRASC. 11208 del 6 novembre 2012 - Tribunale di Prato del 12 luglio 2012 - Sentenza dichiarativa di fallimento.
F/ MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA .....
C/ .....

Posizione impianti

Gli impianti presenti sono sprovvisti di certificazione

Posizione prestazione energetica

Per il bene non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica non ricorrendone i presupposti.

Valore

Pur rimandando al fascicolo degli aggiornamenti dei valori per le considerazioni sulla valutazione del presente compendio, si segnala che si è ritenuto prudenziale includere nella valutazione economica la sola volumetria esistente approvata nel PUC, escludendo gli altri volumi (sub 506 - 507 - 508 - 509 - 510) ancorché parzialmente eseguiti, rappresentanti gli incrementi ex novo in ipotesi da demolire con un costo presunto di circa € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00), già decurtato dalla valutazione sotto espressa.

Si stima il presente compendio in euro 900.000,00 (novecentomila/00)

Allegati : documentazione fotografica costituita da otto scatti.

Prato, 4 dicembre 2013

geom. Franco Bettazzi

dott. ing. Eugenio Madera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

FOTO 8