

RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 82/2024 R.G.

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione:

PROSSIMA UDIENZA 20.02.2025



Empoli li, 18.01.2025

IL CTU  
Geom. Teresa Pepe



## PREMESSA

La sottoscritta Geometra Teresa PEPE, con studio professionale in Empoli Via G. Giusti n° 6, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3761/12 e all'albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n° 624, con ordinanza del 13/06/2024 veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa \_\_\_\_\_, CTU nella procedura esecutiva n. 82/2024 R.G., con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul

CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2024 R.G.

*bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
11. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle

CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2024 R.G.

agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

12. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
  - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
  - 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, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
  - 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
14. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
15. consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:
  - una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;
  - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
  - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in forma telematica con deposito in cancelleria in data 14/06/2024.

Il giorno 11/07/2024 alle ore 9,30 (previo accordo con IS.VE.G. ed avviso al liquidatore della società esecutata ed al legale del creditore procedente sia a mezzo pec che raccomandata AR del 24/06/2024) la sottoscritta si è recata sul posto per un sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e posti in Comune di Pelago Via Del Vicano 9 e seguenti.

Al sopralluogo era presente il Sig. \_\_\_\_\_ incaricato dell'Is.Ve.G. srl di Firenze, non era però presente nessuno per la parte esecutata. In tale occasione è stato possibile prendere visione soltanto di uno degli immobili oggetto di procedura, più precisamente il capannone identificato catastalmente nel foglio di mappa 36 particella 263 sub. 2; l'accesso a tale immobile è stato consentito dal locatario dello stesso che però non ha autorizzato la redazione della documentazione fotografica in quanto, considerata la particolarità dei prodotti lavorati, ha chiesto di potersi organizzare per permettere l'esecuzione delle fotografie.

Per gli altri immobili oggetto di procedura è stato redatto verbale di mancato accesso e lasciato avviso in busta chiusa in corrispondenza dei cancelli di accesso agli stessi.

Con ulteriore comunicazione pec e raccomandata AR del 28/08/2024 viene comunicato il successivo sopralluogo con l'ausilio della forza pubblica e l'intervento del fabbro per il giorno 25/09/2024.

In tale occasione oltre alla forza pubblica e al fabbro era presente anche la signora in qualità di procuratrice del Sig.

che però non era in possesso delle chiavi e pertanto il fabbro ha provveduto alla forzatura e sostituzione delle chiavi.

Si è completato il rilievo fotografico del capannone, è stata presa visione di tutti gli immobili oggetto di procedura e data la consistenza degli stessi si è rimandato il rilievo metrico ad altro sopralluogo che è stato eseguito il 19/11/2024 previo ritiro delle chiavi all'isveg e successiva riconsegna delle stesse.

E' stato eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pelago e presso gli Uffici Catastali.

Dal raffronto dei permessi edilizi visionati all'ufficio tecnico comunale in data 19/11/2024 con gli elaborati catastali è risultato che il fabbricato individuato nel foglio di mappa 36 particella 405 sub. 502 cat. F/3 (in corso di costruzione) risultava sia urbanisticamente che di fatto frazionato in n. 4 distinte unità immobiliari (due abitative, una direzionale e una a deposito).

Pertanto con lo scopo di una esatta individuazione dei lotti da predisporre per l'eventuale vendita all'asta la sottoscritta ha chiesto autorizzazione in data 02/12/2024 a presentare variazione catastale Docfa modificando l'elaborato planimetrico della particella 405 del foglio di mappa 36 in maniera che ciascuna unità immobiliare individuata nei permessi edilizi sia identificata con un proprio subalterno con la precisazione che poiché l'immobile è ancora in corso di costruzione i nuovi subalterni sono stati comunque catalogati come F/3 (unità immobiliari in corso di costruzione).

*Terminate le suddette operazioni peritali, la sottoscritta CTU Geometra Teresa PEPE, redige la seguente relazione in risposta ai quesiti del Giudice, con la precisazione che gli immobili oggetto della presente esecuzione vengono suddivisi in n. 3 lotti così individuati:*

CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2024 R.G.

## LOTTO 1

Complesso immobiliare costituito da:

a - capannone (Fg. 36 p.lla 263 sub 2 e resede di pertinenza p.lla 401)

b - magazzino/terreno (Fg. 36 p.lla 394)

c - terreno/area urbana (Fg. 36 p.lla 402)

d - n. 2 appartamenti di civile abitazione (Fg. 36 p.lla 405 ex sub 502 ora sub 504 e 505)

e - area urbana di fatto strada e marciapiede (Fg. 36 p.lla 404)

La scelta di riunire i suddetti immobili in un solo lotto si è resa necessaria per le seguenti motivazioni:

- dalle indagini eseguite il fabbricato "b" risulta illegittimo sotto il profilo urbanistico e pertanto in sede di trasferimento di proprietà dovrà prevista la demolizione.

Considerata la posizione (sul retro del capannone "a") se il terreno che ne residua venisse individuato come lotto indipendente sarebbe poco appetibile sul mercato, oltre a diminuire il valore del complesso "a" in quanto si dovrebbe prevedere una servitù sul resede (p.lla 401) per accedervi.

- Stessa problematica (creazione di servitù e poca appetibilità) per l'area urbana "c".
- Per quanto riguarda gli appartamenti "d", come meglio specificato nei successivi punti, sono legati da vincolo di pertinenzialità con il capannone "a" e pertanto non possono essere venduti separatamente dallo stesso.
- Per quanto riguarda l'area urbana "e" - sedime stradale, si ritiene di attribuirla al lotto 1 in maniera da rendere più agevole e veloce l'eventuale attivazione della procedura gratuita di cessione definitiva al Comune da avviarsi ai sensi della legge 448 del 23/12/1998.

## LOTTO 2

Uffici al Piano Terra con resede di pertinenza individuati catastalmente al Fg. 36 p.lla 405 sub. 503 (porzione ex sub. 502).

## LOTTO 3

Locale Deposito al Piano Seminterrato individuato catastalmente al Fg. 36 p.lla 405 sub. 506 (porzione ex sub. 502).

## RISPOSTA AI QUESITI

Si procede di seguito a rispondere in dettaglio ai quesiti del giudice redigendo la relazione secondo il seguente indice generale.

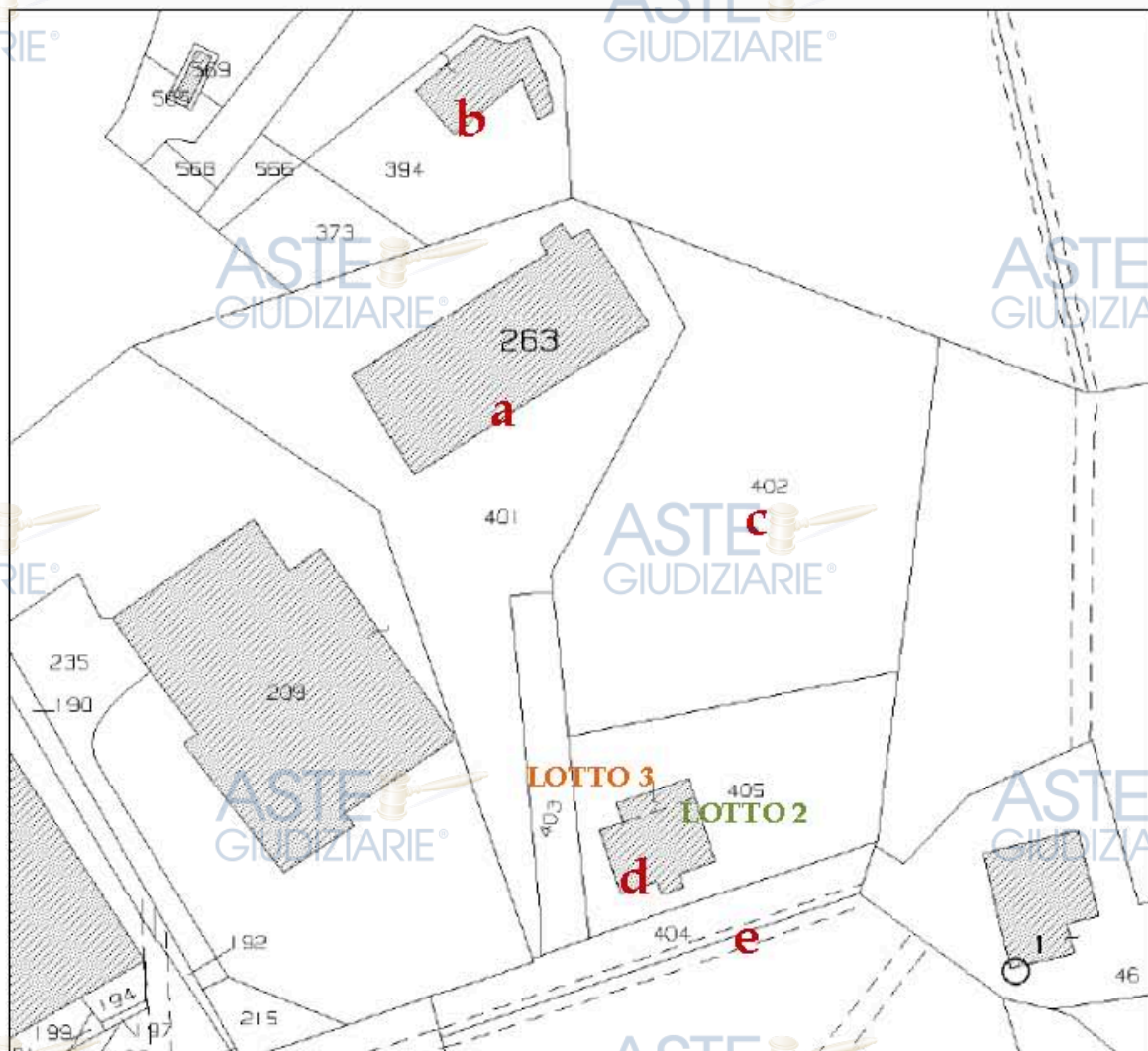
### INDICE GENERALE

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	pag. 7-18
2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO.....	Pag. 18-19
3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA.....	Pag. 19
4) DESCRIZIONE DEL BENE.....	Pag. 19-34
5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	pag. 34-35
6) FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE.....	pag. 35-36
7) FORMALITA' DA CANCELLARE .....	pag. 36-37
8) SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	pag. 37
9) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 37-43
10) DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO.....	pag. 43
11) DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA.....	pag. 44-46
12) APPETIBILITA' DEL BENE.....	pag. 46-47
13) RIEPILOGO.....	pag. 48
14) ALLEGATI.....	pag. 48-51

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

*identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e conformi) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente acatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

## IMMOBILI POSTI NEL COMUNE DI PELAGO (FI)



Estratto di Mappa catastale Fg. 36

### **Lotto 1**

- a)** Capannone
- b)** Magazzino
- c)** Area Urbana - Terreno
- d)** Appartamenti
- e)** Area Urbana - Sedime stradale

### **Lotto 2** Uffici

**Lotto 3** Loc. di deposito

# LOTTO N° 1

Complesso immobiliare con accesso da Via del Vicano nc. 9 percorrendo rampa in parte individuata dalla p.lla 403 (non oggetto di esecuzione ma di fatto BCNC viabilità interna a comune alla p.lla 263 sub. 2 alla p.lla 401 e alla p.lla 402) ed in parte dalla p.lla 401 e costituito da:

## "a" - Capannone Fg. 36 p.lla 263 sub. 2

Unità immobiliare ad uso laboratorio con resede di pertinenza posto nel Comune di Pelago in Via del Vicano, censita al Catasto Fabbricati, come segue (cfr. allegato 3 - Fascicolo documentazione catastale - Lotto 1):

**agenzia entrate**  
Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/12/2024 Ora: 17:50:42 Segue  
Visura n.: T365078 Pag. 1

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2024

**Dati della richiesta**  
Comune di PELAGO (Codice:G420)  
Provincia di FIRENZE  
**Catasto Fabbricati**  
Foglio: 36 Particella: 263 Sub.: 2

**INTESTATO**  
(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 17/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Servizio Catastale			
1	36	263	2			D/B					Euro 7.200,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2007 Pratica n. F2035436 in atti dal 17/12/2007 VARIAZIONE DE CLASSAMENTO (n. 13844 1/2007)

Indirizzo: VIA DEL VICANO, 7 Piano 0/1 - 1  
Natura: Ufficio Urbanistico (catastro) n. F2035436 del 01/01/2008 Forma: M4438  
Assessorato: Il studio classamento è valido anche in data: 10/10/04

Mappali Terreni Censiti  
Codice Censale G420 - Foglio 36 - Particella 263

**agenzia entrate**  
Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/12/2024 Ora: 17:51:59 Segue  
Visura n.: T365901 Pag. 1

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2024

**Dati della richiesta**  
Comune di PELAGO (Codice:G420)  
Provincia di FIRENZE  
**Catasto Terreni**  
Foglio: 36 Particella: 263

Area di enti urbani e promiscui dal 15/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Pace	Quota Classe	Importazione	Dato	Domanda	Agente			
1	36	263			ENTE URBANO	07 05						Tipo Mappale del 15/10/2010 Pratica n. F2035445 in atti dal 15/10/2010 presentato il 14/10/2010 (n. 292461 1/2010)

Natura:   
Assessorato: Il mappale COMPENDE D.FG. 36 N. 263 205 266 307

Superficie totale varcati i seguenti immobili:  
Foglio 34 Particella 401 - Foglio 34 Particella 402 - Foglio 34 Particella 403 - Foglio 34 Particella 404 - Foglio 34 Particella 405

Dati della richiesta	Comune di PELAGO (Codice:G420)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 36 Particella: 401

INTESTATO

(1) Foglio 1/1

Entità Immobiliare dal 22/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualif. Class.	Superficie (mq)	Delic.	Reddito	Tipologia	Agente		
1	36	401			ESTERNO	24,75						Visuratore del 22/10/2010 Provincia di FIRENZE in data 22/10/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICIATO SU AREA URBANA (n. 26711/1/010)
Indirizzo		VIA DEL VICANO P.zza 1				P.zza		Med. M				
Note												

Magazz. Terreni Corsotti  
 Codice Catasto G420 - Foglio 36 - Particella 401

Dati della richiesta	Comune di PELAGO (Codice:G420)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 36 Particella: 401

Area di enti urbani e promiscui dal 15/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualif. Class.	Superficie (mq)	Delic.	Reddito	Tipologia	Agente		
1	36	401			ESTERNO	24,75						Tip. Massale del 15/10/2010 Provincia di FIRENZE in data 15/10/2010 promiscui al 14/10/2010 (n. 26241/1/010)
Indirizzo												

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:  
 Foglio 36 Particella 351, Foglio 36 Particella 402, Foglio 36 Particella 403, Foglio 36 Particella 404, Foglio 36 Particella 405

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con i nominativi del soggetto esecutato.

Si fa presente che la planimetria catastale in atti presente alcune difformità rispetto allo stato di fatto in quanto ad oggi il capannone è oggetto di lavori come meglio specificato al successivo punto 9.

CONFINI : P.Illa 209, p.Illa 112, p.Illa 373, p.Illa 394, p.Illa 578, p.Illa 402 e p.Illa 403 s.s.a.

**"b" - Magazzino (da demolire) Fg. 36 p.Illa 394**

Locale ad uso magazzino con terreno di pertinenza ubicato nel Comune di Pelago con accesso da Via del Vicano percorrendo rampa in parte individuata dalla p.Illa 403 (non oggetto di esecuzione ma di fatto BCNC viabilità interna a comune alla p.Illa 263 sub 2 alla p.Illa 401 e alla p.Illa 402) ed in parte dalla p.Illa 401. Si precisa che tale fabbricato risulta urbanisticamente illegittimo in quanto realizzato in assenza di permessi e

pertanto da demolire. Al Catasto Fabbricati risulta comunque censito come segue  
(cfr. allegato 3 - Fascicolo documentazione catastale - Lotto 1):

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2025

Comune di PELAGO (Codice:G420)  
Provincia di FIRENZE  
Foglio: 36 Particella: 394

Unità immobiliare dal 09/11/2015:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Lettera Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Resilienza
1		36	394				C/2	I	160 m <sup>2</sup>	Totale 218 m <sup>2</sup>	Entro 912,52	Visitazione del 08/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di registrazione

VIA DEL VEGANO Piano 1  
Partita  
Messa 36

Mappali Terreni Catastali  
Codice Comune G420 - Foglio 36 - Particella 394

L'area su cui insiste il fabbricato, al Catasto Terreni, risulta censita come segue  
(cfr. allegato 3 - Fascicolo documentazione catastale - Lotto 1):

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2024

Comune di PELAGO (Codice:G420)  
Provincia di FIRENZE  
Foglio: 36 Particella: 394

Area di tutti urbani e promiscui dal 09/05/2010:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				Ridotto		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) In m <sup>2</sup> ca.	Deduce	Disaccatale	Agente		
1	36	394			ENTE URBANO	67,28				Tipo Mappale del 09/05/2010 Particella n. 394/01/01 in atti del 08/01/2010 perentorio il 08/01/2010 (n. 79251/2010)	

Nella cartazione non sono rappresentati i seguenti immobili:  
Foglio 36 Particella 371.

Si precisa che l'intestazione sia a Catasto Fabbricati che a Catasto Terreni corrisponde con il nominativo del soggetto esecutato.

Si ribadisce che, come sopra detto, il fabbricato dovrà essere demolito e pertanto necessita di aggiornamento catastale con Tipo mappale a demolizione. Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale vengono valutate al successivo punto 9 insieme agli altri costi per la regolarizzazione urbanistica (demolizione).

CONFINI : P.Illa 373, p.Illa 578 e p.Illa 401, s.s.a.

## **"C"** - Terreno Fg. 36 p.IIa 402

Terreno costituente area urbana ubicato nel Comune di Pelago con accesso da Via del Vicano percorrendo rampa in parte individuata dalla p.IIa 403 (B.C.N.C. non oggetto di esecuzione) ed in parte dalla p.IIa 401 e censito al Catasto Terreni, come segue (cfr. allegato 3 - Fascicolo documentazione catastale - Lotto 1):



### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2024

Data: 12/12/2024 Ora: 17:55:55 Segue  
Visura n.: T368205 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di PELAGO (Codice:G420)											
Catasto Edificati		Provincia di FIRENZE											
		Foglio: 36 Particella: 402											
INTESTATO													
(1) Foglio: 1/1													
Unità immobiliare dal 22/10/2010													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Onu	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita		
1		36	402				F1		3072 m <sup>2</sup>			Variazione del 22/10/2010 Pratica n. F1038913 in atto del 22/10/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 20731 1/310)	
Indirizzo		VIA DEL VICANO Km. 1											
Natura				Pianta				Mista					

Mappe Terreni Catastrali  
Codice Comune G420 - Foglio 36 - Particella 402



### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2024

Data: 12/12/2024 Ora: 18:01:24 Segue  
Visura n.: T371288 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di PELAGO (Codice:G420)								
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE								
		Foglio: 36 Particella: 402								
Area di enti urbani e promiscui dal 15/10/2010										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pura	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Deduz.	Rendita		
1	36	402		-	ENTE URBANO	30 44		Dannatale	Agente	
Indirizzo				Pianta						

Sono stati inoltre visionati i seguenti immobili:  
Foglio: 36 Particella: 303 - Foglio: 36 Particella: 401 - Foglio: 36 Particella: 403 - Foglio: 36 Particella: 404 - Foglio: 36 Particella: 405

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con il nominativo del soggetto esecutato.

CONFINI : P.IIa 578, p.IIa 138, p.IIa 405, p.IIa 403, p.IIa 401, s.s.a.

## **"D"** - Appartamento piano primo lato sinistro - Fg. 36 p.IIa 405 sub. 504

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di un più ampio complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Pelago in Via del Vicano n. snc, con accesso tramite

piccolo resede e rampa di scale esterne a comune (sub. 508 B.C.N.C.) censita al Catasto Fabbricati, come segue (cfr. allegato 3 - Fascicolo documentazione catastale - Lotto 1):



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025

Data: 07/01/2025 Ora: 17.31.56 Segue  
Visura n.: T332644 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di PELAGO (Codice:G420)										
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE										
		Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 504										
INTESTATO												
(1) Registro 1/1												
Unità immobiliare dal 07/01/2025												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Significato Catastale	Rendita	
1		36	405	504			F/3					DIVISIONE del 07/01/2025 Piana n. F0000101 in atti del 07/01/2025 DIVISIONE (n. 103 1/2025)
Indirizzo		VIA DEL VICANO n. SNC Piano 1/1				Parco		Mol.54				
Servizio												

Mappali Terreni Catastali  
Codice Catasto G420 - Foglio 36 - Particella 405

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con il nominativo del soggetto esecutato.

Si evidenzia che nel pignoramento immobiliare quanto sopra risulta individuato da porzione del sub. 502.

CONFINI : Sub. 505, parti a comune, s.s.a.

**"D" - Appartamento piano primo lato destro - Fg. 36 p.Illa 405 sub. 505**

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di un più ampio complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Pelago in Via del Vicano n. SNC, con accesso tramite piccolo resede e rampa di scale esterne a comune (sub. 508 B.C.N.C.) censita al Catasto Fabbricati, come segue (cfr. allegato 3 - Fascicolo documentazione catastale - Lotto 1):



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025

Data: 07/01/2025 Ora: 17.32.24 Segue  
Visura n.: T333010 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di PELAGO (Codice:G420)										
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE										
		Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 505										
INTESTATO												
(1) Registro 1/1												
Unità immobiliare dal 07/01/2025												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Significato Catastale	Rendita	
1		36	405	505			F/3					DIVISIONE del 07/01/2025 Piana n. F0000101 in atti del 07/01/2025 DIVISIONE (n. 103 1/2025)
Indirizzo		VIA DEL VICANO n. SNC Piano 1/1				Parco		Mol.54				
Servizio												

Mappali Terreni Catastali  
Codice Catasto G420 - Foglio 36 - Particella 405

CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2024 R.G.


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con il nominativo del soggetto  
esecutato.

Si evidenzia che nel pignoramento immobiliare quanto sopra risulta individuato da  
porzione del sub. 502.


CONFINI : Sub. 504, parti a comune, s.s.a.

I due appartamenti come sopra individuati hanno come Beni Comuni non Censibili il  
sub. 508, il sub. 507 (resede e sottoscala) ed il sub. 501 (rampa e resede).

 **Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025


Data: 07/01/2025 Ora: 17.34.01 Segue  
Visura n.: T334077 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di PELAGO (Codice:G420)							
Catasto Fabbricati				Provincia di FIRENZE							
				Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 508							
Beni comuni non censibile dal 07/01/2025											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		36	405	508							
Divisione del 07/01/2025 Protica n. T334077 in atti del 07/01/2025 DIVISIONE (n. 103.1/3825)											
Indirizzo: VIA DEL VECANO s. SNC Piano U1											
Stato: P											
Mappali Terreni Correlati											
Codice Comune G420 - Foglio 36 - Particella 405											

 **Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025

Data: 07/01/2025 Ora: 17.33.55 Segue  
Visura n.: T333797 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di PELAGO (Codice:G420)							
Catasto Fabbricati				Provincia di FIRENZE							
				Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 507							
Beni comuni non censibile dal 07/01/2025											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		36	405	507							
Divisione del 07/01/2025 Protica n. T333797 in atti del 07/01/2025 DIVISIONE (n. 103.1/3825)											
Indirizzo: VIA DEL VECANO s. SNC Piano 1											
Stato: P											
Mappali Terreni Correlati											
Codice Comune G420 - Foglio 36 - Particella 405											

 **Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2025

Data: 14/01/2025 Ora: 15.27.12 Segue  
Visura n.: T295512 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di PELAGO (Codice:G420)							
Catasto Fabbricati				Provincia di FIRENZE							
				Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 501							
Beni comuni non censibile dal 14/01/2025											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		36	405	501							
Variazione del 14/01/2025 Protica n. T295512 in atti del 14/01/2025 MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB (n. 901.1/3825)											
Indirizzo: VIA DEL VECANO s. SNC Piano U1											
Stato: P											
Mappali Terreni Correlati											
Codice Comune G420 - Foglio 36 - Particella 405											

**"e" - Area Urbana SEDIME STRADALE - Fg. 36 p.IIa 404**

Striscia di terreno identificata come area urbana, ubicata nel Comune di Pelago costituente in parte sede stradale (Via del Vicano) ed in parte marciapiede e censita al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni, come segue (cfr. allegato 3 - Fascicolo documentazione catastale - Lotto 1):



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2024

Data: 12/12/2024 Ora: 17:35:41  
Visura n.: T368664



Dati della richiesta		Comune di PELAGO (Codice:G429)													
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE													
		Foglio: 36 Particella: 404													
INTESTATO															
Entità immobiliare dal 22/10/2010															
(2) Proprietà 1/1															
N°		DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
1		Foglio: 36 Particella: 404		Zona Cens.		Muso Zona		Categoria: F/1		Superficie Catastale: 504 m²		Rendita		Variazione del 22/10/2010 Protocollo n. FID258913 in atto del 22/10/2010 UNTA AFFERENTI EDIFICATI SU AREA URBANA (ca. 20731.1/2010)	
Indirizzo		VIA DEL VICANO (Rim.)		Firma		MISUR									
Mappa/i Terreni Catastali		Codice Comune G429 - Foglio 36 - Particella 404													



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2024

Data: 12/12/2024 Ora: 18:02:06  
Visura n.: T371678



Dati della richiesta		Comune di PELAGO (Codice:G429)															
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE															
		Foglio: 36 Particella: 404															
Area di dati urbani e promiscui dal 15/10/2010																	
N°		DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA									
1		Foglio: 36 Particella: 404		Quota Classe		Superficie (ca. 34.45)		Debiti		Rendite		Domenicale		Agente		Tipo Mappale dal 15/10/2010 Protocollo n. FID20401 in atto del 15/10/2010 personalizzato il 14/10/2010 (ca. 283461.1/2010)	
Indirizzo				ESTE URBANO													
Note stati inoltre variati i soggetti immobili		Foglio: 36 Particella 383 ; Foglio: 36 Particella 401 ; Foglio: 36 Particella 402 ; Foglio: 36 Particella 403 ; Foglio: 36 Particella 405 ;															

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con il nominativo del soggetto esecutato.

Come già detto tale area dovrà essere ceduta al Comune e le spese necessarie tale operazione vengono valutate al successivo punto 9.

CONFINI : P.IIa 405, p.IIa 46, p.IIa 185, s.s.a.

## LOTTO N° 2

Unità immobiliare ad uso Uffici posta al piano terra di un più ampio complesso immobiliare con resede di pertinenza, ubicata nel Comune di Pelago in Via del Vicano n. snc, con accesso tramite resede esclusivo e censita al Catasto Fabbricati, come segue (cfr. allegato 3 - Fascicolo documentazione catastale - Lotto 2):

 **Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025

Data: 07/01/2025 Ora: 17:31:00 Segue  
Visura n.: T332009 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di PELAGO (Codice:G420)	
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE	
		Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 503	

INTESTATO

Unità immobiliare dal 07/01/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona On.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Signific. Catastale	Risultato
1		36	405	503			F3					DIVISIONE del 07/01/2025 Partec. n. F3000101 sc. ex del 07/01/2023 DIVISIONE (n. 103.1/2023)

Indirizzo: VIA DEL VICANO n. SNC Piano T  
Partec. n. 405 Sub. 503

Mappali Terreni Correlati  
Codice Catasto G420 - Foglio 36 - Particella 401

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con il nominativo del soggetto esecutato.

Si evidenzia che nel pignoramento immobiliare quanto sopra risulta individuato da porzione del sub. 502.

CONFINI : Detta Via Del Vicano, P.Illa 402, p.Illa 138, parti a comune, s.s.a.

L'unità immobiliare ha come Bene Comune non Censibile il sub. 507 (resede e sottoscala) ed il sub. 501 (rampa e resede).

 **Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025

Data: 07/01/2025 Ora: 17:33:35 Segue  
Visura n.: T333797 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di PELAGO (Codice:G420)	
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE	
		Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 507	

Bene comune non censibile dal 07/01/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona On.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Signific. Catastale	Risultato
1		36	405	507								DIVISIONE del 02/01/2025 Partec. n. F3000101 sc. ex del 07/01/2023 DIVISIONE (n. 103.1/2023)

Indirizzo: VIA DEL VICANO n. SNC Piano T  
Partec. n. 405 Sub. 507

Mappali Terreni Correlati  
Codice Catasto G420 - Foglio 36 - Particella 401

CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2024 R.G.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati della richiesta	Comune di PELAGO (Codice:G429) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 501

Bene comune non censibile dal 14/01/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		36	405	501								VARIAZIONE del 14/01/2025 Prot. n. F1008121 in data del 14/01/2025 MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO n. 2/2025 n. 801/1/3025
Indirizzo: VIA DEL VICANO n. 11, Firenze (FI)												
Nota: Particella: 405 Sub.: 501												

Mappali Terreni Censiti  
Codice Comune 0429 - Foglio 36 - Particella 405

### LOTTO N° 3

Unità immobiliare ad uso Locale di Deposito posta al piano sem interrato di un più ampio complesso immobiliare, ubicata nel Comune di Pelago in Via del Vicano n. 11, con accesso tramite rampa e censita al Catasto Fabbricati, come segue (cfr. allegato 3 - Fascicolo documentazione catastale - Lotto 3):

Dati della richiesta	Comune di PELAGO (Codice:G429) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 506

INTESTATO

Unità immobiliare dal 07/01/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		36	405	506								DIVISIONE del 03/01/2025 Prot. n. F1008105 in data del 07/01/2025 DIVISIONE n. 105/1/3025
Indirizzo: VIA DEL VICANO n. 11, Firenze (FI)												
Nota: Particella: 405 Sub.: 506												

Mappali Terreni Censiti  
Codice Comune 0429 - Foglio 36 - Particella 405

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con il nominativo del soggetto esecutato.

Si evidenzia che nel pignoramento immobiliare quanto sopra risulta individuato da porzione del sub. 502.

CONFINI : Detta Via Del Vicano, P.Ila 402, P.Ila 138, parti a comune, s.s.a.

L'unità immobiliare ha come Bene Comune non Censibile il sub. 501 (rampa e resede).

Dati della richiesta	Comune di PELAGO (Codice:G429) Provincia di FIRENZE Foglio: 36 Particella: 405 Sub.: 501
Catasto Fabbricati	

Bene comune non costituito dal 14/01/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		36	405	501								VARIANTE del 14/01/2025 Prov.n. T295512 in attu del 14/01/2025 MODIFICA DESCRIZIONE ELENCO SUB. n. 501 (3/2025)

Indirizzo: [MAGLIE VIEGOLI s. M. Felice]

Sezione: [ ] Particella: [ ] Sub.: [ ]

Mappe: [ ]  
 Codice Catasto: G429 - Foglio 36 - Particella 405

Per completezza si allega anche la visura al Catasto terreni della p.lla 405 su cui insiste il fabbricato di cui ai Lotti 1 "d" e i Lotti 2 e 3.

Dati della richiesta	Comune di PELAGO (Codice:G429) Provincia di FIRENZE Foglio: 36 Particella: 405
Catasto Terreni	

Area di enti urbani e promiscui dal 15/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Piez.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Deduz.	Denominazione	Agente		
1	36	405			ENTE URBANO	15 00					Tipo Mappale del 15/10/2010 Prov.n. T3022961 in attu del 15/10/2010 protocollo di 14/10/2010 (n. 203441.1/2010)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 36 Particella 263 - Foglio 36 Particella 401 - Foglio 36 Particella 402 - Foglio 36 Particella 403 - Foglio 36 Particella 404

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde con il nominativo del soggetto eseguito.

**2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO**

riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);

a) **LOTTE N° 1 - 2 - 3**

Atto di pignoramento immobiliare del 11/04/2024 rep. 1136 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze– Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/05/2024 registro particolare n. 13261 registro generale n. 17847 a favore di  
 con sede in Pelago codice fiscale

Gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili individuati al NCEU nel Comune di Pelago foglio 36 particella 263 subalterno 2 – Foglio 36 particella 401 – foglio

36 particella 394 – foglio 36 particella 405 subalterno 502 (ora sub. 503-504-505-506) -

foglio 36 particella 402 – foglio 36 particella 404 (lotti 1-2-3).

**3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA** (cfr. allegato 4 – Fascicolo atto di provenienza)

*indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Dalla verifica della documentazione prodotta e dalle indagini eseguite risulta che:

**LOTTI N° 1 – 2 - 3**

Gli immobili descritti ai lotti 1-2-3 sono pervenuti alla società esecutata con atto di compravendita ai rogiti del Notaio del 16/06/1992 repertorio

n. 25567 raccolta n. 1558 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze il 10.06.1992 Reg. Particolare n. 11332 Reg. generale n. 17849 con il quale veniva acquistato appezzamento di terreno identificato al catasto dalla particella 23 da cui hanno avuto origine la particella 263 su cui è stato costruito il capannone "a", le particelle 401 – 402 – 404 nonché la particella 405 su cui è stato edificato il fabbricato lotto 1 porzione "d", lotto 2 e lotto 3.

Per quanto riguarda la particella 394 dove è stato costruito il fabbricato "b" lotto 1 da demolire questa è originata dal frazionamento della particella 371 che a sua volta deriva dalla particella 229 acquistata con atto ai rogiti del Notaio in data 29.11.2005 repertorio n. 55011 raccolta 8441 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze il 09.12.2005 Reg. Particolare n. 34582 Reg. generale n. 54357.

**4) DESCRIZIONE DEL BENE** (cfr. allegato 1 - Fascicolo documentazione fotografica)

*fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati*

Gli edifici in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicati nel Comune Pelago (FI), in Via del Vicano in una zona periferica a prevalente destinazione produttiva (artigianale ed industriale) ben collegata con le arterie viabili principali (SR69).

Si riporta di seguito la descrizione e le finiture dei singoli lotti.

## LOTTO N° 1

Complesso immobiliare costituito da:

- Un capannone artigianale con resede di pertinenza;
- Un terreno su cui insiste un locale magazzino da demolire in quanto urbanisticamente non legittimo;
- Un ulteriore appezzamento di terreno costituente area urbana
- Due appartamenti ad uso residenziale ubicati nell'edificio limitrofo legati al capannone principale da vincolo di pertinenzialità come risulta dall'atto unilaterale d'obbligo Notaio in data 19.03.2008 repertorio n. 62337 raccolta 10921 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 26.03.2008 Reg. Particolare n. 8164 Reg. generale n. 12622.

Si ricomprende nel Lotto 1 anche la p.lla 404 di fatto area di sedime stradale (marciapiede e strada).

### "a" - Capannone



Si tratta di un capannone di tipo produttivo, di forma regolare libero su quattro lati realizzato con struttura prefabbricata tipica dei primi anni '90 che si sviluppa su piano seminterrato, piano terra con zona uffici al piano primo.

Al capannone in questione si accede da Via del Vicano tramite rampa carrabile e resede entrambi asfaltati.

L'unità immobiliare è così composta:

**AL PIANO TERRA:** Ingresso, zona lavorazione, loc. w.c., spogliatoi, zone ristoro ed uffici oltre a scala di collegamento con gli altri piani.

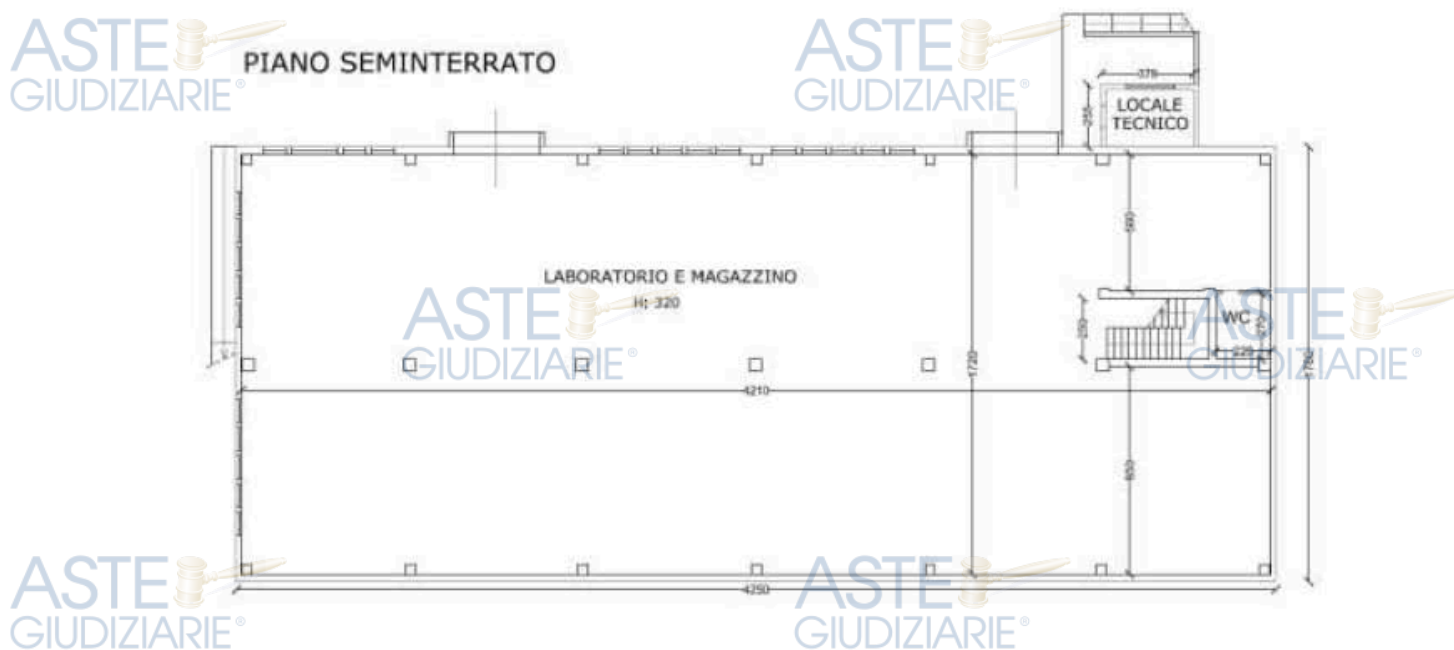
**AL PIANO PRIMO:** Ufficio con locale w.c.

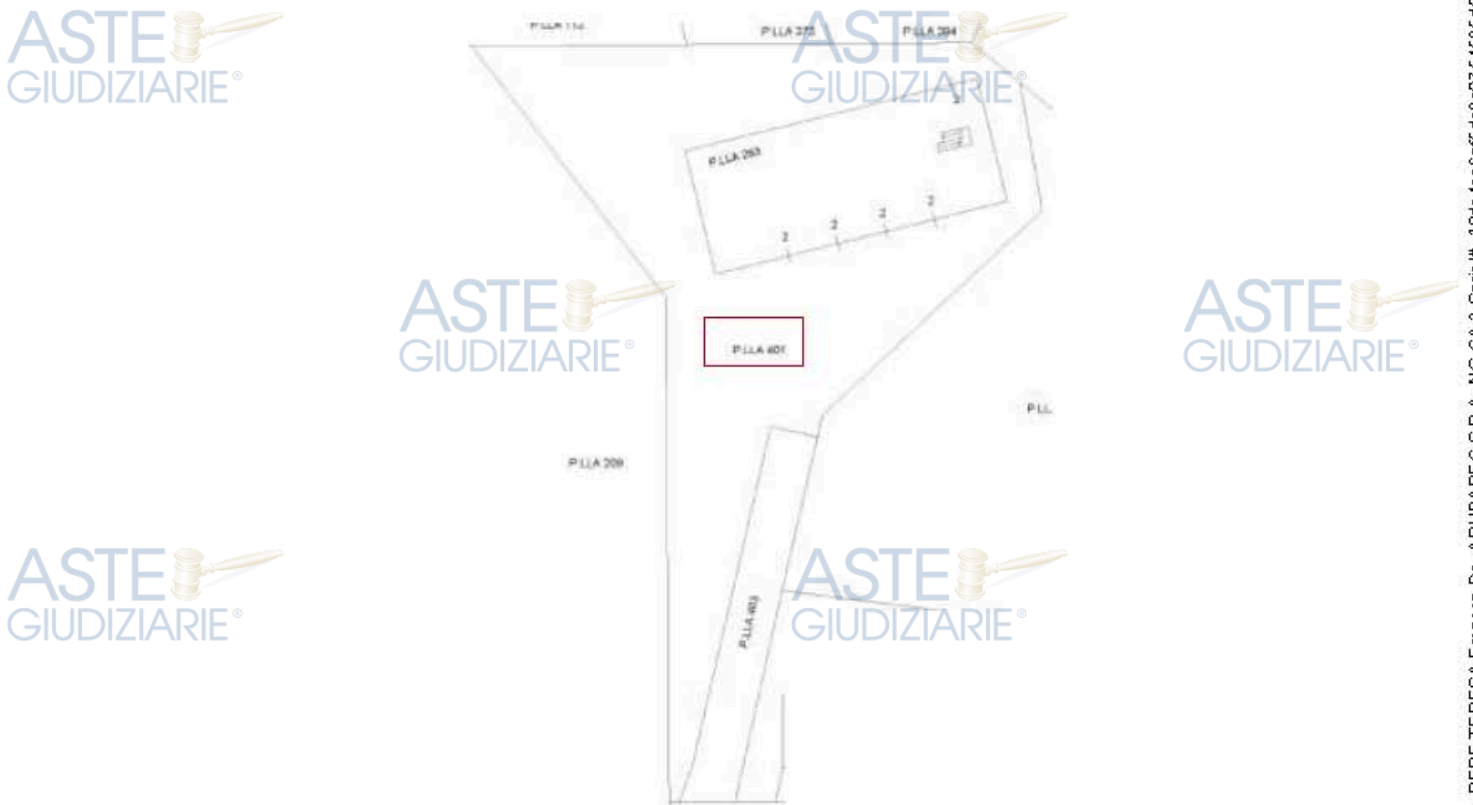
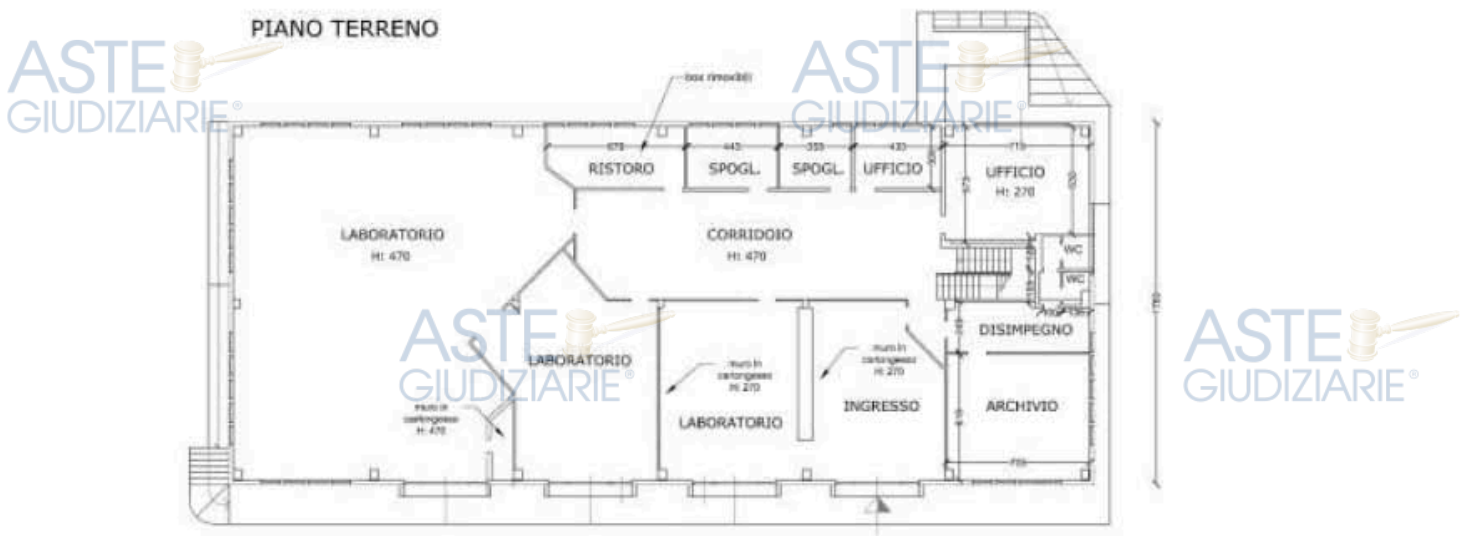
**AL PIANO SEMINTERRATO:** Ampio locale di lavorazione al quale si accede anche dall'esterno tramite grandi aperture, magazzini, locale w.c. e adiacente locale tecnico in

cui è ubicata la caldaia per il riscaldamento che al momento del sopralluogo risultava non funzionante.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo anche se sono presenti infiltrazioni diffuse in tutto il piano terra provenienti dalla copertura. Le facciate esterne sono tamponate con pannelli prefabbricati con finitura in graniglia di fiume lavata di colorazione grigiastrea; gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni in parte sono in legno tamburato. La suddivisione degli ambienti al piano terra è realizzata in parte con pareti in cartongesso ed in parte con pannellature mobili che non raggiungono completamente l'altezza del piano. I pavimenti al piano terra e al piano primo sono in monocottura così come i rivestimenti dei bagni mentre il pavimento del piano seminterrato è in cemento di tipo industriale. L'impianto elettrico è per una porzione del tipo sottotraccia ed in parte esterno attraverso canalette; si precisa che al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento costituito in alcune zone da elementi radianti in alluminio ed in altre da fan coil non risultava funzionante per mancata manutenzione alla caldaia che in base alle dichiarazioni dell'affittuaria andrà sostituita.

E' pertinenza del capannone un ampio resede circostante il fabbricato su tutti e quattro i lati in parte asfaltato ed in parte a cemento.





CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2024 R.G.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO SEMINTERRATO	LABORATORIO E MAGAZZINO	710,50	
	W.C.	6,10	
			Mq. 716,60
	LOC. TECNICO	8,40	Mq. 8,40
PIANO TERRA	LABORATORIO 1	249,75	
	LABORATORIO 2	72,75	
	LABORATORIO 3	63,60	
	INGRESSO	55,65	
	DISIMPEGNO	16,65	
	W.C.	7,45	
	ARCHIVIO	43,05	
	RISTORO	19,70	
	CORRIDOIO/DISIMP.	110,35	
	SPOGLIATOIO 1	13,60	
	SPOGLIATOIO 2	10,65	
	UFFICIO 1	13,15	
	UFFICIO 2	40,10	
			Mq. 716,45
PIANO PRIMO	UFFICIO	41,80	
	W.C.	6,20	
			Mq. 48,00
	RESEDE p.lla 401	1710,00	
			Mq. 1710,00

La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare nel suo complesso, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, applicando i coefficienti come da tabella seguente:

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano Seminterrato	766,50	1,00	766,50
Piano Terra	756,50	1,00	756,50
Piano Primo	66,75	1,00	66,75
Resede di pert.	1710,00	(10% per i primi 25 mq ed il residuo 2%)	36,20
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>			<b>1.625,95 Mq.</b>

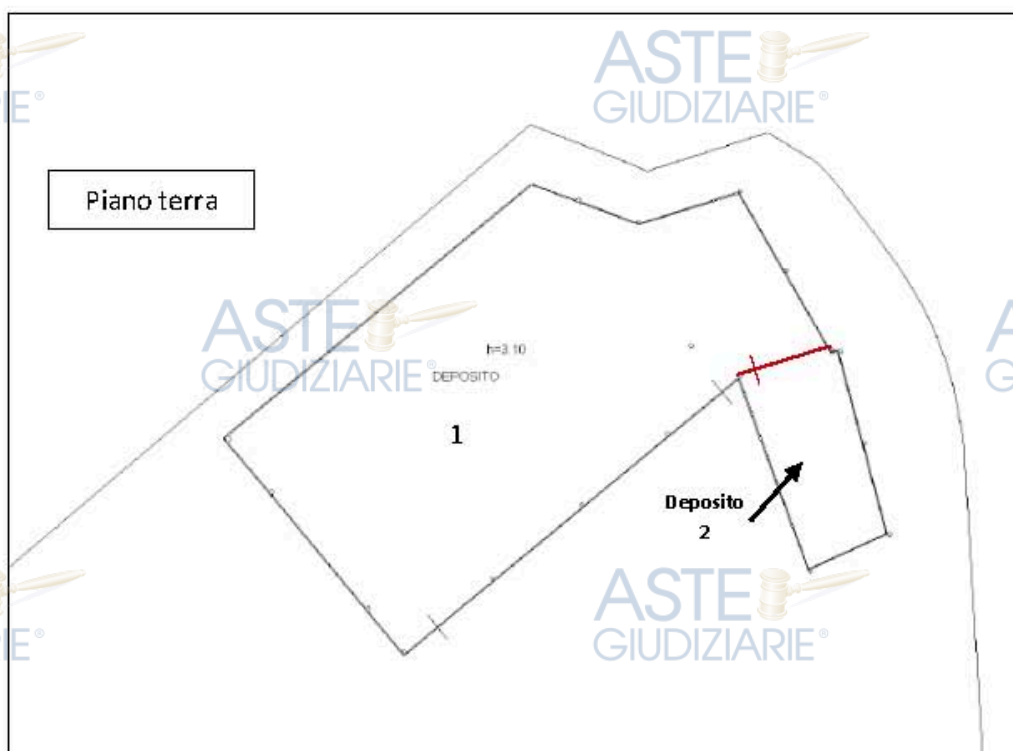
## "b" - Magazzino non legittimo/terreno



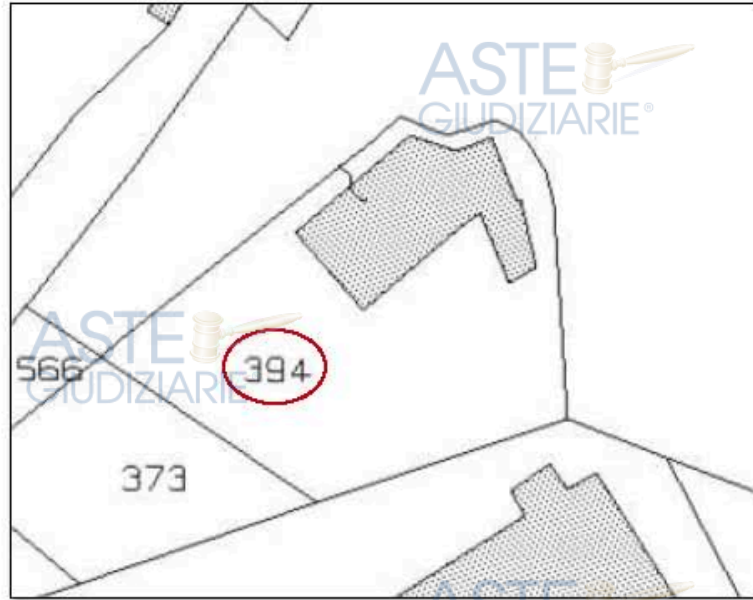
Si tratta di fabbricato realizzato con struttura leggera costituita da intelaiatura in ferro/acciaio e tamponature e copertura in pannelli di tipo sandwich; infissi esterni in parte in alluminio/ferro ed in parte in legno di recupero. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento ed idraulico mentre l'impianto elettrico del tipo esterno era provvisoriamente collegato alla fornitura dell'impianto elettrico del capannone di cui al punto precedente. Detta struttura è posta sul retro del fabbricato denominato "a" direttamente accessibile dal resede di pertinenza dello stesso.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO SEMINTERRATO	DEPOSITO 1	138,42	Mq. 155,75
	DEPOSITO2	17,33	
	RESEDE P.LLA 394	560,00	Mq. 560,00



*Dettaglio del fabbricato accatastato*



Dettaglio della p.lla 394 – Estratto di Mappa Catastale

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Come riferito in precedenza, tale manufatto è stato realizzato in assenza di permesso edilizio; dai colloqui avuti con i tecnici comunali per verificare la possibilità di sanatoria è emerso che in base alla normativa vigente non risulta possibile regolarizzarlo e pertanto dovrà essere demolito. Per la stima si prenderà in esame il valore del terreno privo di manufatto. La consistenza del terreno è ricavata dalla superficie catastale risultante al Catasto Terreni della particella 394 pari a circa mq. 720,00.

### "c" – Terreno/Area Urbana



Si tratta di terreno costituente area urbana con accesso tramite rampa che si diparte da Via del Vicano e passaggio sul resede di pertinenza del capannone. Rispetto a quest'ultimo il terreno in questione risulta essere in posizione leggermente rialzata con muretti di cemento come delimitazione/contenimento. Al momento del sopralluogo risultava in stato di abbandono con presenza di detriti/scarti di materiali edili e carcasse di automobili.



Per i dati di superficie si riprenderà la consistenza derivante dalla visura catastale a terreni della particella 402 pari a circa mq. 3040,00.



Dettaglio della p.lla 402 – Estratto di Mappa Catastale

### "d" - Appartamenti



Si tratta di due unità immobiliari ad uso civile abitazione poste al piano primo di un più ampio complesso edilizio al quale si accede da Via del Vicano a mezzo di piccolo resede d'ingresso, scala e ballatoio esterni a comune. I due appartamenti sono speculari e

CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2024 R.G.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

hanno la stessa consistenza. Sulla base degli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi depositati, confermato anche dal posizionamento delle tramezzature realizzate, risultano costituiti da soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, locale w.c. e due camere oltre balconi. Dal soggiorno attraverso scala a chiocciola, prevista su progetto ma mancante al momento del sopralluogo, si raggiunge la sovrastante soffitta suddivisa in più ambienti con predisposizione anche di un vano w.c..

Gli appartamenti risultano ancora in fase di realizzazione privi di rifiniture, infissi, scala di collegamento con la soffitta. La parte impiantistica (impianto elettrico ed idro-termosanitario) risultava presente ma non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto non allacciata alle utenze e non completamente terminata.

Complessivamente l'intera struttura, pur essendo ancora in corso di realizzazione si presenta in cattivo stato a causa dell'abbandono della stessa, alle intemperie e da eventi di vandalismo susseguiti nel tempo.



# piano sottotetto



Le superfici utili di ciascun appartamento sopradescritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO PRIMO	SOGGIORNO	14,90	Mq. 56,80
	CUCINA	9,50	
	DISIMPEGNO	2,00	
	W.C.	3,80	
	CAMERA 1	15,80	
	CAMERA 2	10,80	
	BALCONE 1	4,95	
	BALCONE 2	6,10	
PIANO SOFFITTA	SOFFITTA 1	6,55	Mq. 11,05
	SOFFITTA 2	13,10	
	SOFFITTA 3	19,35	
	SOFFITTA 4	19,05	
	W.C.	4,15	
	DISIMP.	3,05	

La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, ridotti come da tabella seguente:

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano Primo	70,00	1,00	70,00
Balconi	12,50	0,25	3,12
Piano Soffitta	75,00	0,50	37,50
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>			<b>110,62 Mq</b>

#### "e" - Area Urbana -Sedime stradale



Si tratta di striscia di terreno di forma trapezoidale costituente area urbana di fatto incorporata in parte nella Via del Vicano ed in parte nel marciapiede di uso pubblico. La consistenza derivante dalla visura catastale della particella 404 pari a circa mq. 508,00

## LOTTO N° 2



Si tratta di unità immobiliare ad uso uffici costituito da un unico grande vano oltre piccolo ripostiglio e loc. w.c. posta al piano terra di un più ampio complesso edilizio al quale vi si accede da Via del Vicano a mezzo resede esclusivo che si sviluppa anche sul fronte e sulla destra per chi guarda l'edificio dalla pubblica via. Sul prospetto tergaie è presente un'ampia terrazza.

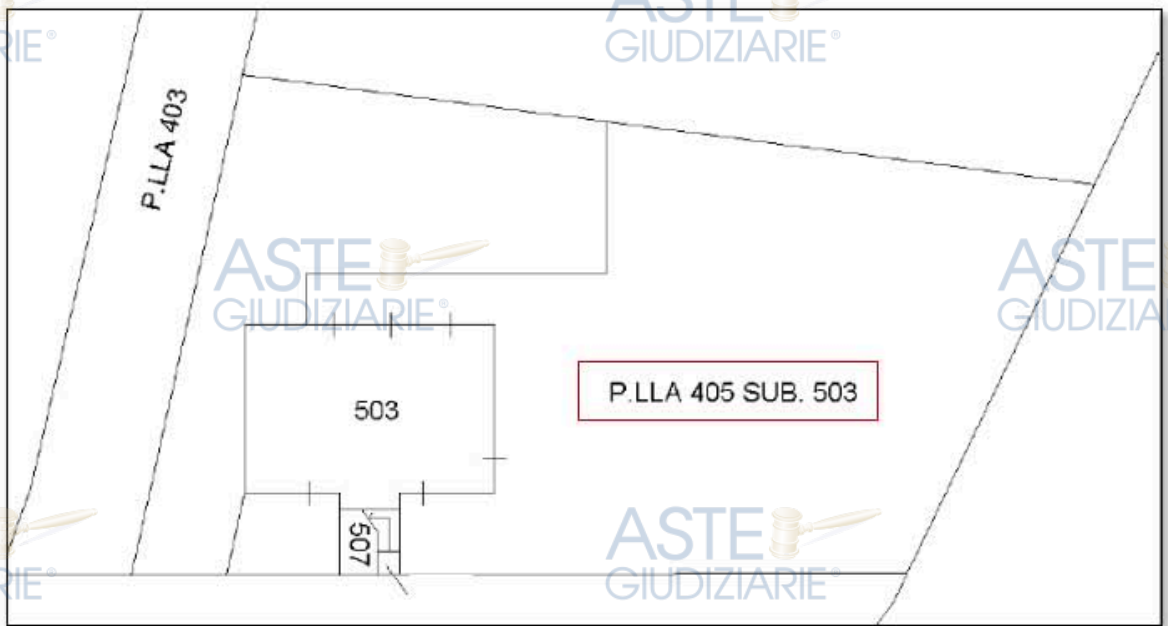
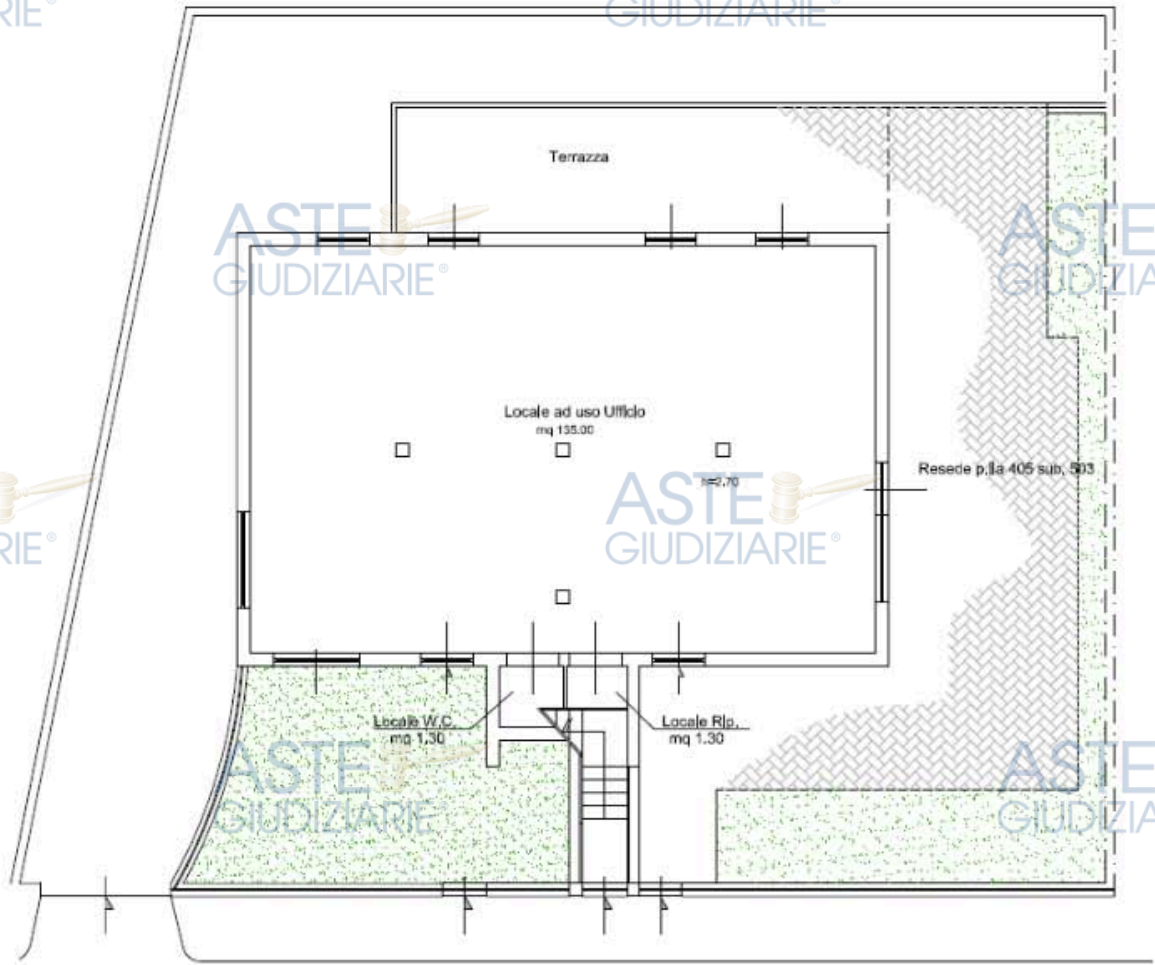
Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava ancora in fase di realizzazione priva di tutte le rifiniture e degli infissi. La parte impiantistica (impianto elettrico ed idro-termosanitario) risultava presente ma non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto non allacciato alle utenze e non completamente terminato.

Complessivamente l'intera struttura, pur essendo ancora in corso di realizzazione si presenta in cattivo stato a causa dell'abbandono della stessa, alle intemperie e da eventi di vandalismo susseguiti nel tempo.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA	UFFICI	135,00	
	RIPOSTIGLIO	1,30	
	W.C.	1,30	
			Mq. 137,60
	TERRAZZA TERGALE	34,30	
	RESEDE DI PERTINENZA	834,00	
			Mq. 868,30

# piano terreno



Individuazione del resede p.lla 405 sub. 503

La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare nel suo complesso, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, come da tabella seguente:

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano Terra	156,00	1,00	156,00
Terrazza e Resede	868,28	(10% per i primi 25 mq ed il residuo 2%)	19,35
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>			<b>175,35 Mq</b>

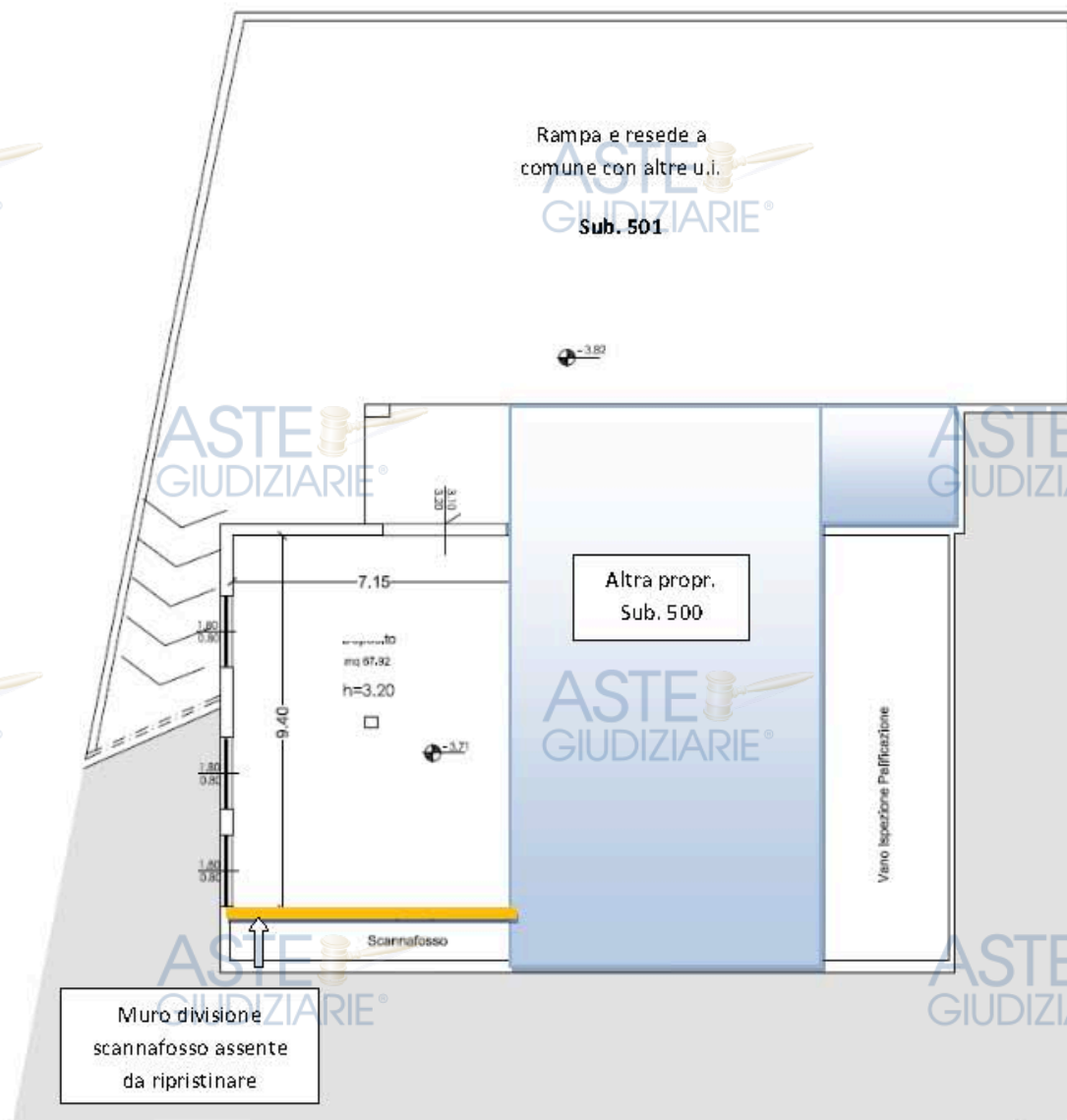
### LOTTO N° 3



Si tratta di unità immobiliare ad uso locale di deposito costituito da un unico vano posta al piano seminterrato del più ampio complesso edilizio al quale si accede da Via del Vicano al civico 11 a mezzo di rampa e resede a comune e porzione di loggiato esclusivo. Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo con rifiniture modeste costituite da pavimento in cemento del tipo industriale, infissi esterni in alluminio/ferro privo di servizio igienico ed impianto di riscaldamento. E' presente impianto elettrico con distribuzione in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno per canalette che però non risulta allacciato autonomamente al rete di distribuzione. Non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto non funzionante al momento del sopralluogo.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ.	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO SEMINTERRATO	MAGAZZINO	67,20	
			Mq. 67,20
	LOGGIATO	11,70	
			Mq. 11,70



La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare nel suo complesso, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi, come da tabella seguente:

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano Terra	75,90	1,00	75,90
Loggiato	11,70	0,35	4,10
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>			<b>80,00 Mq</b>

### 5) POSSESSO DELL'IMMOBILE (cfr. allegato 2- Fascicolo comunicazioni e verbale di sopralluogo e allegato 6- Fascicolo contratti di locazione)

provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti nonché dalle risultanze del sopralluogo è emerso che le unità immobiliari in questione sono occupati come di seguito specificato

#### LOTTO N° 1

##### **"a" Capannone**

Risulta in uso alla società \_\_\_\_\_ con sede in Pelago (FI), Via del Vicano nc. 7 in virtù di cessione di contratto di locazione del 16.06.2023 (anteriore al pignoramento) registrato il 17.06.2023 al n. 013477 serie 3T – originariamente stipulato con la ditta \_\_\_\_\_ avente durata di 6 anni con decorrenza 01.01.2024 - canone di locazione previsto di € 30.000,00 annui da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €. 2.500,00; al solo fine di agevolare l'avviamento della conduttrice il canone è stato ridotto per il primo anno locativo a €. 19.800,00 oltre iva da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €. 1.650,00. A parere della scrivente il canone di locazione risulta congruo per l'immobile in questione. *Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi occupato.*

*Preme evidenziare che al contratto di locazione suddetto è allegato l'estratto di mappa catastale con individuazione delle porzioni oggetto del contratto stesso. In sede di sopralluogo è emerso che la recinzione che delimita il resede in uso alla \_\_\_\_\_, individuato dalla p.lla 401, non coincide con il confine catastale fra la suddetta particella e la p.lla 209 di proprietà della società esecutata ma non oggetto di procedura.*

**"b" Magazzino non legittimo - "c" Area Urbana -Terreno - "d" Appartamenti**

Risultano in uso alla società esecutata e pertanto da *considerarsi liberi ai fini della procedura.*

**"e" Area Urbana/ Sedime stradale**

Come più volte detto risulta marciapiede e strada di uso pubblico

**LOTTO N° 2 e LOTTO N° 3**

Risultano in uso alla società esecutata e pertanto da *considerarsi liberi ai fini della procedura.*

**6) VERIFICA FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE**

*verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- o domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- o debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- o atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- o convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- o altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione );*

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze e da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, risulta quanto segue:

- Gli appartamenti identificati al lotto 1 "d" sono gravati da vincolo di pertinenzialità con il capannone di cui lotto 1 "a" come risulta dall'atto unilaterale d'obbligo Notaio in data 19.03.2008 repertorio n. 62337 raccolta 10921 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 26.03.2008 Reg. Particolare n. 8164 Reg. generale n. 12622 (cfr. allegato 6- Fascicolo contratti di locazione e atto unilaterale d'obbligo)

Resteranno inoltre a carico degli acquirenti gli obblighi e i costi necessari a definire la conformità catastale e urbanistico-edilizia- degli immobili oltre alle opere di completamento degli stessi.

Si ricorda altresì che l' area urbana (lotto 1 "e" - Fg. 36 p.lla 404 - ) è di fatto strada e marciapiede di uso pubblico.

Resteranno inoltre a carico degli aggiudicatari le servitù eventualmente in essere per il passaggio di tubazioni/impianti; a solo titolo di esempio si specifica quella derivante dal passaggio della tubazione del gas lungo il confine fra la p.lla 403 e 401 a favore

dell'immobile p.lla 209 (stessa proprietà ma non oggetto di procedura) così come risulta dalla Dia n. 166/2009 del 18/02/2009. (cfr. allegato 5 – Fascicolo urbanistica)

**7) VERIFICA FORMALITA' DA CANCELLARE** (cfr. allegato 7 – Fascicolo conservatoria)

verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**LOTTI N. 1 – 2 – 3**

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pisa - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 30.12.2024 in conto alla società eseguita e gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità :

- **ISCRIZIONE contro del 23.02.2011 - Reg. Part. 1171 Reg. Gen. 6604 –**  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto Notaio di Firenze rep. 41054/12169 del 18.02.2011 per un capitale di €. 570.000,00 oltre ad interessi e spese per un totale complessivo di €. 1.140.000,00 per una durata di 10 anni  
**a favore di**  
**contro**  
*Gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili individuati al NCEU nel Comune di Pelago Foglio 36 particella 263 subalterno 2 e Foglio 36 particella 401 (lotto 1)*
- **ISCRIZIONE contro del 29.05.2014 - Reg. Part. 2317 Reg. Gen. 16110 –**  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO di cui all'atto Notaio di Firenze rep 43645/14016 del 23.05.2014 per un capitale di €. 400.000,00 oltre ad interessi e spese per un totale complessivo di €. 800.000,00 per una durata di 3 anni  
**a favore di**  
**contro**  
*Gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili individuati al NCEU nel Comune di Pelago Foglio 36 particella 405 subalterno 502 (lotti 1-2-3) oltre ad altro bene*
- **ISCRIZIONE contro del 13.10.2021 - Reg. Part. 7921 Reg. Gen. 42999 –**  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Agenzia Delle entrate Riscossione di Roma del 12.10.2021 repertorio 3235/4121 per un capitale di €. 912.328,31 oltre ad interessi e spese per un totale complessivo di €. 1.824.656,62  
**a favore di**

CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2024 R.G.

**contro**

Gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili individuati al NCEU nel Comune di Pelago foglio 36 particella 263 subalterno 2 (lotto 1) oltre ad altro bene

- **ISCRIZIONE contro del 16.04.2024 - Reg. Part. 2183 Reg. Gen. 14845 –**

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Agenzia Delle entrate Riscossione di Roma del 15.04.2024 repertorio 4166/4124 per un capitale di €. 121.886,15 oltre ad interessi e spese per un totale complessivo di €. 243.772,30 a favore di

**contro**

Gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili individuati al NCEU nel Comune di Pelago foglio 36 particella 394 (lotto 1) oltre ad altro bene non oggetto di procedura

- **TRASCRIZIONE contro del 08.05.2024 - Reg. Part. 13261 Reg. Gen. 17847 –ATTO**

ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Pubblico Ufficiale UFF. GIUD UNEP CORTE D'APPELLO DI FIRENZE rep 1136 DEL 11.04.2024 a favore di

**contro**

Gravante per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili individuati al NCEU nel Comune di Pelago foglio 36 particella 263 subalterno 2 – Foglio 36 particella 401 – foglio 36 particella 394 – foglio 36 particella 405 subalterno 502 foglio 36 particella 402 – foglio 36 particella 404 (lotti 1-2-3)

## **8) VERIFICA SITUAZIONE CONDOMINIALE**

Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dall'esame della documentazione nonché dal sopralluogo non risulta condominio.

## **9) VERIFICA URBANISTICA** (cfr. allegato 5 – Fascicolo urbanistica)

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago è risultato che gli immobili di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono stati edificati in base ai seguenti permessi edilizi

## LOTTO 1

### a) Capannone ( Fg. 36 p.lla 263 sub 2 con resede p.lla 401)

Il fabbricato risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 1319/94 e variante n. 3717 del 14/04/1995 (detti titoli edilizi però non sono stati visionati in quanto non disponibili al momento in cui è stato eseguito l'accesso agli atti).

Successivamente sono stati presentati i seguenti permessi edilizi:

- Domanda di sanatoria per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 106 del 10/06/2008 per modifiche della distribuzione interna e della scala di collegamento ai piani, nonché per ampliamento del piano seminterrato;
- Denuncia inizio attività DIA n. 20/2009 del 18/02/2009 per sistemazione del piazzale di pertinenza;
- Comunicazione inizio lavori asseverata CILA n. 11548 del 29/06/2023 pratica edilizia n. 589/2023 per modifiche interne;
- Segnalazione certificata di inizio lavori SCIA prot. 2002 del 09/02/2024 pratica edilizia n. 24/2024 pratica Suap 135/2024 per modifiche interne e cambio di destinazione del piano seminterrato.

Per tale Scia non è stata ancora depositata la comunicazione di fine lavori, dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico le rate per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondario risultano pagate completamente; pertanto, deve essere terminato l'iter edilizio con segnalazione di fine lavori e richiesta di agibilità oltre alla variazione catastale. Si precisa che ci sono rispetto al progetto depositato lievi difformità che possono essere regolarizzate con la presentazione della variante finale prima del deposito della Fine Lavori. La scia edilizia depositata in data 09/02/2024 è ancora in corso di validità, la comunicazione di Fine Lavori va depositata entro tre anni dalla Fine Lavori previa presentazione della variazione catastale. Si ritiene di valutare i costi per il completamento della SCIA, deposito della Fine Lavori e Agibilità oltre alla variazione catastale in Euro 2.500,00.

### b) Magazzino ( Fg. 36 p.lla 394)

Dalle indagini eseguite è risultato che tale fabbricato risulta edificato senza i necessari permessi edilizi e pertanto da considerarsi illegittimo sotto il profilo

urbanistico; fra l'altro sulla base dei colloqui con il tecnico comunale lo stesso non risulta sanabile in quanto in contrasto con i regolamenti edilizi vigenti. La sottoscritta ritiene di valutare i costi di demolizione del manufatto compreso lo smaltimento in pubblica discarica ed i costi relativi agli onorari tecnici per eventuale presentazione di pratiche per la demolizione nonché per la variazione catastale mediante deposito di Tipo Mappale a demolizione per la soppressione all'urbano del fabbricato complessivamente in Euro 8.600,00.

**c) Area urbana ( Fg. 36 p.IIa 402)**

Su tale terreno non sono presenti manufatti.

**d) Appartamenti per abitazione ( Fg. 36 p.IIa 405 sub 504 e sub. 505)**

Il fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 105 del 10/06/2008 e successiva variante concessione edilizia n. 200 del 13/10/2012.

Il fabbricato in generale risulta ancora in corso di realizzazione pertanto rimarranno a carico dell'aggiudicatario le pratiche edilizie e catastali per il completamento e la regolarizzazione di alcune modeste difformità rispetto al permesso depositato i cui costi non vengono specificati in quanto nell'attribuire il valore di stima delle suddette unità immobiliare si è tenuto in conto di tale situazione.

**e) Area urbana - sede stradale - ( Fg. 36 p.IIa 404)**

Su tale terreno non sono presenti manufatti in quanto come più volte detto trattasi di sedime stradale di uso pubblico.

Si ritiene utile prevedere i costi per un probabile ausilio di un professionista tecnico a supporto dell'eventuale avvio della procedura di cessione definitiva dell'area all'ente comunale valutati in Euro 500,00.

- **Locale al piano terra uso uffici ( Fig. 36 p.IIa 405 sub. 503)**

Il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 105 del 10/06/2008 e successiva variante concessione edilizia n. 200 del 13/10/2012.

Il fabbricato in generale risulta ancora in corso di realizzazione pertanto rimarranno a carico dell'aggiudicatario le pratiche edilizie e catastali per il completamento e la regolarizzazione di alcune modeste difformità rispetto al permesso depositato i cui costi non vengono specificati in quanto nell'attribuire il valore di stima delle suddette unità immobiliare si è tenuto in conto di tale situazione.

LOTTO 3

- **Locale deposito al piano seminterrato ( Fig. 36 p.IIa 405 sub. 506)**

Il fabbricato di cui fa parte il suddetto locale risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 105 del 10/06/2008 e successiva variante concessione edilizia n. 200 del 13/10/2012.

E' stata presentata anche la SCIA n. 286/2012 in data 25/10/2012 per frazionamento del piano seminterrato, ampliamento loggiato e realizzazione di scannafosso. Si evidenzia che la comunicazione di fine lavori relativa al suddetto titolo edilizio nonché la pratica di agibilità allegata si riferiscono ad una unità immobiliare non oggetto di esecuzione ed attualmente di proprietà di terzi.

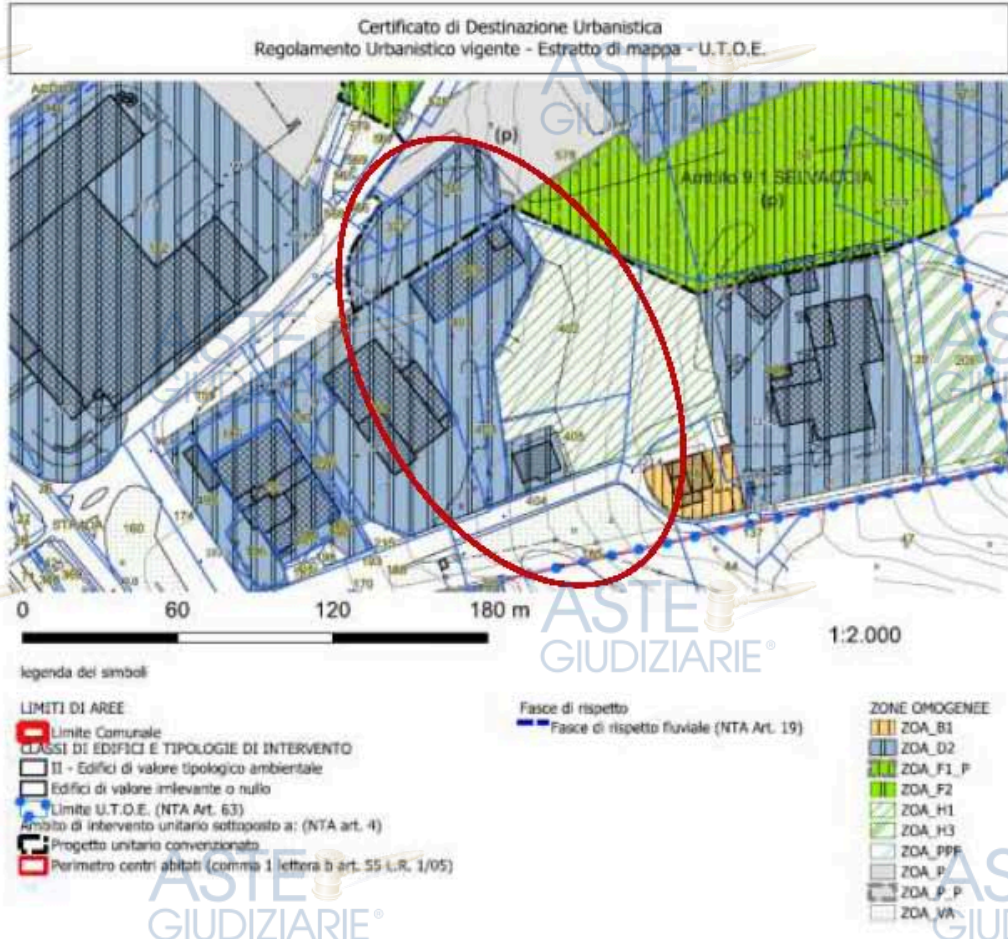
Il fabbricato in generale risulta ancora in corso di realizzazione pertanto rimarranno a carico dell'aggiudicatario le pratiche edilizie e catastali per il completamento i cui costi non vengono specificati in quanto nell'attribuire il valore di stima delle suddette unità immobiliare si è tenuto in conto di tale situazione. Si ritiene però di valutare i costi per la realizzazione della parete a delimitazione dello scannafosso ancora da eseguire in Euro 2.000,00

## - INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

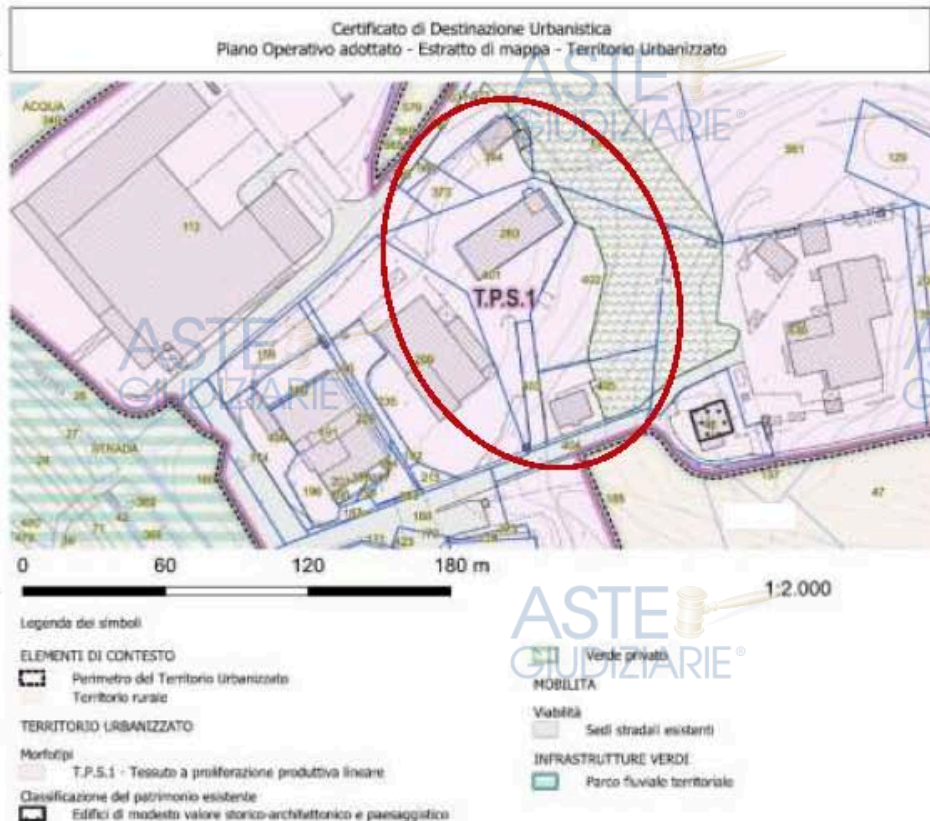
Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Pelago (FI) e del certificato di destinazione urbanistica n. 55 rilasciato in data 25/11/2024 quanto oggetto di esecuzione risulta così individuato:

1. in riferimento al **Regolamento Urbanistico** vigente:

<u>Foglio e particella</u>	<u>Destinazione urbanistica</u>
Foglio n° 36 Mappale n° 263	ZONE OMOGENEE D D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66)
Foglio n° 36 Mappale n° 394	Ambito di intervento unitario 9.1 Selvaccia sottoposto a Progetto unitario convenzionato (NTA art. 4) ZONE OMOGENEE D D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66) <i>porzione</i> ZONE OMOGENEE F: ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE Parcheggi (NTA Art. 36) di progetto <i>porzione</i>
Foglio n° 36 Mappale n° 401	Ambito di intervento unitario 9.1 Selvaccia sottoposto a Progetto unitario convenzionato (NTA art. 4) <i>porzione</i> ZONE OMOGENEE D D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66) <i>porzione</i> Viabilità <i>porzione</i>
Foglio n° 36 Mappale n° 402	ZONE OMOGENEE D D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66) <i>porzione</i> ZONE OMOGENEE H: VERDE PRIVATO, SERVIZI PRIVATI E PERTINENZE H1 - aree a verde privato e di pertinenza (NTA Art. 69) <i>porzione</i>
Foglio n° 36 Mappale n° 403	ZONE OMOGENEE D D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66)
Foglio n° 36 Mappale n° 404	Viabilità
Foglio n° 36 Mappale n° 405	ZONE OMOGENEE D D2 - artigianali e industriali (NTA Art. 66) <i>porzione</i> ZONE OMOGENEE H: VERDE PRIVATO, SERVIZI PRIVATI E PERTINENZE H1 - aree a verde privato e di pertinenza (NTA Art. 69) <i>porzione</i>



2. in riferimento al **Piano Operativo Intercomunale** adottato ed efficace, ai soli fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia (art. 1.1.10 NTA) di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014, a far data dal 24/10/2024:



Foglio e particella	Destinazione urbanistica
Foglio n° 36 Mappale n° 263	TERRITORIO URBANIZZATO Tessuti della città produttiva specialistica T.P.S.1 – Tessuto a proliferazione produttiva lineare [art. 4.4.11. NTA]
Foglio n° 36 Mappale n° 394	TERRITORIO URBANIZZATO Tessuti della città produttiva specialistica T.P.S.1 – Tessuto a proliferazione produttiva lineare [art. 4.4.11. NTA] Servizi privati (P) di interesse locale [art. 4.2.4. NTA] Verde privato <i>porzione</i>
Foglio n° 36 Mappale n° 401	TERRITORIO URBANIZZATO Tessuti della città produttiva specialistica T.P.S.1 – Tessuto a proliferazione produttiva lineare [art. 4.4.11. NTA]
Foglio n° 36 Mappale n° 402	TERRITORIO URBANIZZATO Tessuti della città produttiva specialistica T.P.S.1 – Tessuto a proliferazione produttiva lineare [art. 4.4.11. NTA] Servizi privati (P) di interesse locale [art. 4.2.4. NTA] Verde privato <i>porzione</i>
Foglio n° 36 Mappale n° 403	TERRITORIO URBANIZZATO Tessuti della città produttiva specialistica T.P.S.1 – Tessuto a proliferazione produttiva lineare [art. 4.4.11. NTA]
Foglio n° 36 Mappale n° 404	TERRITORIO URBANIZZATO Tessuti della città produttiva specialistica T.P.S.1 – Tessuto a proliferazione produttiva lineare [art. 4.4.11. NTA] MOBILITA' Viabilità Sedi stradali esistenti [art. 5.3. NTA]
Foglio n° 36 Mappale n° 405	TERRITORIO URBANIZZATO Tessuti della città produttiva specialistica T.P.S.1 – Tessuto a proliferazione produttiva lineare [art. 4.4.11. NTA] Servizi privati (P) di interesse locale [art. 4.2.4. NTA] Verde privato <i>porzione</i> MOBILITA' Viabilità Sedi stradali esistenti [art. 5.3. NTA] <i>porzione</i>

**10) VERIFICA IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA**

*evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*

Dall'esame degli atti della procedura e dalle ulteriori verifiche effettuate gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

**11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO** (cfr. allegato 8 – Fascicolo quotazioni immobiliari e comparabili)

indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

I beni immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano applicando il sistema sintetico-comparativo ed utilizzando come parametro il valore di mercato al metro quadrato.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima; anche la casuale presenza di errori aritmetici e/o arrotondamenti nelle operazioni e nel calcolo della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Il valore di mercato unitario di riferimento è stato determinato tenendo conto dei seguenti fattori:

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile confrontando i prezzi di immobili residenziali con simili caratteristiche, posizione e stato di conservazione;
- Consultando i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato dell'Agenzia del Territorio di Firenze, riferiti al Comune di Pelago che riportano i seguenti valori:
  - valori compresi tra 400,00 a 750,00 €/mq. per immobili ad uso artigianale/produttivo in stato di conservazione normali.
  - valori compresi tra 1.200,00 a 1.800,00 €/mq. per appartamenti di civile abitazione in stato di conservazione normali
  - valori compresi tra 400,00 a 750,00 €/mq. per magazzini in stato di conservazione normali.
  - valori compresi tra 950,00 a 1.750,00 €/mq. per uffici in stato di conservazione normali.

Si evidenzia che i valori pubblicati dall'OMI fanno riferimento al periodo del 1° semestre 2024;

• Consultando i valori contenuti nella banca del Borsino Immobiliare riferiti al Comune di Pelago si riportano i seguenti valori:

- valori compresi tra 208,00 a 547,00 €/mq. per immobili ad uso artigianale/produttivo.
- valori compresi tra 893,00 a 1.475,00 €/mq. per appartamenti di civile abitazione (fascia media).
- valori compresi tra 212,00 a 558,00 €/mq. per magazzini.
- valori compresi tra 732,00 a 1.155,00 €/mq. per uffici.

• Indagini di mercato effettuate presso le Agenzie Immobiliari di zona (estesa anche ai comuni limitrofi) che riportano per immobili e terreni ubicati nelle zone più prossime a quella in questione prezzi di vendita compresi:

- valori compresi tra 510,00 a 853,00 €/mq. per immobili ad uso artigianale/produttivo.
- valori compresi tra 909,00 a 1.918,00 €/mq. per immobili abitativi (fascia media)
- valori compresi tra 212,00 a 558,00 €/mq. per magazzini.
- valori compresi tra 425,00 a 1.582,00 €/mq. per uffici.

Tenuto conto inoltre, che al momento la situazione del mercato immobiliare piuttosto stazionaria per queste tipologie di immobili vista la conformazione e lo stato conservativo degli stessi e la loro ubicazione, la sottoscritta ritiene congruo attribuire un valore al metro quadrato pari a:

- €. 570,00/mq per il laboratorio (lotto 1 "a");
- €. 20,00/mq per l'area urbana tergaie (lotto 1 "b");
- €. 15,00/mq per l'area urbana/terreno (lotto 1 "c");
- €. 550,00/mq per le unità abitative (lotto 1 "d");
- *Per il lotto 1 "e" trattandosi di area da cedere definitivamente al comune si ritiene di non attribuire alcun valore;*
- €. 550,00/mq per l'ufficio (lotto 2);
- €. 650,00/mq per il locale deposito (lotto 3);

Applicando alla superficie commerciale determinata al precedente punto 4 il valore unitario sopra attribuito si ottiene il seguente **valore di mercato**:

### **LOTTO N° 1**

#### **Immobile libero:**

- a) Mq. 1625,95 x € 570,00/mq = € 926.791,50
- b) Mq. 720,00 x € 20,00/mq = € 14.400,00
- c) Mq. 3040,00 x € 15,00/mq = € 45.600,00
- d) Mq. 110,62 x € 550,00/mq = € 60.841,00 x 2 = € 121.682,00
- e) *Poiché trattasi di fatto di marciapiede e strada di uso pubblico la cui cessione al comune sarà a titolo gratuito si ritiene di non attribuire alcun valore a tale area*

**Totale LOTTO 1 (immobile libero) € 1.108.473,50**

(euro unmilione centoottomilaquattrocento settantatre/50)

#### **Immobile occupato (riduzione 20% per presenza locazione capannone "a"):**

- a) Mq. 1625,95 x € 570,00/mq = € 926.791,50  
Riduzione 20% per immobile locato "a"..... - € 185.358,30  
(926.791,50 X 0,20)
- b) Mq. 720,00 x € 20,00/mq = € 14.400,00
- c) Mq. 3040,00 x € 15,00/mq = € 45.600,00
- d) Mq. 110,62 x € 550,00/mq = € 60.841,00 x 2 = € 121.682,00

**Totale LOTTO 1 (immobile occupato) € 923.115,20**

(euro novecentoventitremilacentocinquindici/20)

### **LOTTO N° 2**

Mq. 175,35 x € 550,00/mq = **€ 96.442,50**  
(euro novantaseimilaquattrocentoquarantadue/00)

### **LOTTO N° 3**

Mq. 80,00 x € 650,00/mq = **€ 52.000,00**  
(euro cinquantaduemila/00)

## **12) DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA**

*indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

Tenuto conto dei meccanismi di vendita all'asta, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 10% oltre alla

deduzione dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica/catastale dell'immobile per cui si ha:

**LOTTO N° 1**

**Immobile libero:**

Valore di mercato totale.....	€. 1.108.473,50
Riduzione 10 %.....	- €. 110.847,35
Costi complessivi edili ed onorari tecnici .....	- €. 11.600,00
€. 2.500,00 + €. 500,00 + €. 8.600,00	
<b>Totale valore base d'asta – lotto 1 immobile libero</b>	<b>€ 986.026,15</b>
Arrotondato per difetto a	<b>€. 986.000,00 (euro novecentottantaseimila/00)</b>

**Immobile occupato:**

Valore di mercato totale.....	€. 923.115,20
Riduzione 10 %.....	- €. 92.311,52
Costi complessivi edili ed onorari tecnici .....	- €. 11.600,00
€. 2.500,00 + €. 500,00 + €. 8.600,00	
<b>Totale valore base d'asta – lotto 1 immobile occupato</b>	<b>€ 819.203,68</b>
Arrotondato per difetto a	<b>€. 819.200,00 (euro ottocentodiciannovemiladuecento/00)</b>

**LOTTO N° 2**

Valore di mercato.....	€. 96.442,50
Riduzione 10%.....	- €. 9.644,25
<b>Totale valore base d'asta -</b>	<b>€. 86.798,25</b>
Arrotondato per eccesso a	<b>€. 86.800,00 (euro ottantaseimilaottocento/00)</b>

**LOTTO N° 3**

Valore di mercato.....	€. 52.000,00
Riduzione 10%.....	- €. 5.200,00
Costi complessivi edili ed onorari tecnici .....	- €. 2.000,00
<b>Totale valore base d'asta -</b>	<b>€ 44.800,00</b>
	<b>(euro quarantaquattromilaottocento/00)</b>



### 13) APPETIBILITA' DEL BENE

precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;  
in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- 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, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

### LOTTO N° 1 - 2 - 3

In considerazione della posizione, della tipologia e delle caratteristiche edilizie i beni oggetto della presente perizia possono essere considerati mediamente appetibili sul mercato immobiliare.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono di proprietà degli esecutati e sono già stati suddivisi in lotti considerando la loro conformazione e consistenza, nonché i vincoli legali/urbanistici a cui sono soggetti.

La vendita sarà soggetta a regime ad Iva in quanto la proprietà è un soggetto giuridico.

E' comunque necessario verificare la permanenza di tale regime alla data del trasferimento.

### 14) RIEPILOGO (cfr. allegato 9 – Fascicolo Tabelle Riepilogative)

Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

### LOTTO N° 1

Nome dell'esecutato	con sede in PELAGO (FI)
Diritto reale pignorato	Cod. fisc. Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Complesso immobiliare posto nel Comune di Pelago, Con accessi da Via del Vicano e costituito da: <ul style="list-style-type: none"><li>- Un capannone artigianale con resede di pertinenza costituito da piano seminterrato, piano terra e locali uffici al piano primo;</li><li>- Un terreno su cui insiste un locale magazzino da demolire in quanto urbanisticamente non legittimo;</li><li>- Un ulteriore appezzamento di terreno costituente area urbana</li><li>- Due appartamenti ad uso residenziale ubicati nell'edificio limitrofo legati al capannone principale da vincolo di pertinenzialità. Si ricomprende nel Lotto 1 anche la p.lla 404 di fatto area di sedime stradale (marciapiede e strada).</li></ul>
Estremi Catastali	<b>Catasto Fabbricati:</b> Foglio: 36 P.lla 263 Sub. 2: cat. D/8, rendita catastale € 7.200,00 Foglio: 36 P.lla 401: cat. F/1, consistenza 2486 mq. Foglio: 36 P.lla 394: cat. C/2, classe 1, consistenza 160 mq. , superficie catastale mq. 218 - rendita catastale € 512,32 Foglio: 36 P.lla 402: cat. F/1, consistenza 3072 mq.

	<p>Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 504: cat. F/3  Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 505: cat. F/3  Foglio: 36 P.IIa 404: cat. F/1, consistenza 504 mq.  <b>B.C.N.C.</b>  Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 508: Resede, rampa scale e ballatoio esterno a comune  Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 507: Alloggio contatori a comune  Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 501: Rampa e Resede a comune</p> <p style="text-align: center;"><b>Catasto Terreni:</b></p> <p>Foglio: 36 P.IIa 263: qualità/classe Ente Urbano, sup. 07 are 65 ca  Foglio: 36 P.IIa 401: qualità/classe Ente Urbano, sup. 24 are 75 ca  Foglio: 36 P.IIa 394: qualità/classe Ente Urbano, sup. 07 are 20 ca  Foglio: 36 P.IIa 402: qualità/classe Ente Urbano, sup. 30 are 40 ca  Foglio: 36 P.IIa 405: qualità/classe Ente Urbano, sup. 13 are 00 ca  Foglio: 36 P.IIa 404: qualità/classe Ente Urbano, sup. 04 are 65 ca</p>
<p>Estremi Urbanistici</p>	<p>Nel regolamento urbanistico vigente, gli immobili in questione ricadono in area omogenea D (produttiva ed artigianale) - Territorio Urbano a prevalente carattere industriale-artigianale-produttivo.</p> <p>In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Figline e Incisa Valdarno è risultato che il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state interessate dalle seguenti pratiche:</p> <p><b>Capannone ( Fig. 36 p.IIa 263 sub 2 con resede p.IIa 401)</b>  Il fabbricato risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 1319/94 e variante n. 3717 del 14/04/1995 (detti titoli edilizi però non sono stati visionati in quanto non disponibili al momento in cui è stato eseguito l'accesso agli atti).  Successivamente sono stati presentati i seguenti permessi edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Domanda di sanatoria per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 106 del 10/06/2008 per modifiche della distribuzione interna e della scala di collegamento ai piani, nonché per ampliamento del piano seminterrato;</li> <li>- Denuncia inizio attività DIA n. 20/2009 del 18/02/2009 per sistemazione del piazzale di pertinenza;</li> <li>- Comunicazione inizio lavori asseverata CILA n. 11548 del 29/06/2023 pratica edilizia n. 589/2023 per modifiche interne;</li> <li>- Segnalazione certificata di inizio lavori SCIA prot. 2002 del 09/02/2024 pratica edilizia n. 24/2024 pratica Suap 135/2024 per modifiche interne e cambio di destinazione del piano seminterrato.</li> </ul> <p>Per tale Scia non è stata ancora depositata la comunicazione di fine lavori, dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico le rate per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondario risultano pagate completamente; pertanto, deve essere terminato l'iter edilizio con segnalazione di fine lavori e richiesta di agibilità oltre alla variazione catastale. Si precisa che ci sono rispetto al progetto depositato lievi difformità che possono essere regolarizzate con la presentazione della variante finale prima del deposito della Fine Lavori. La scia edilizia depositata in data 09/02/2024 è ancora in corso di validità, la comunicazione di Fine Lavori va depositata entro tre anni dalla Fine Lavori previa presentazione della variazione catastale. Si ritiene di valutare i costi per il completamento della SCIA, deposito della Fine Lavori e Agibilità oltre alla variazione catastale in Euro 2.500,00.</p> <p><b>Magazzino ( Fig. 36 p.IIa 394)</b>  Dalle indagini eseguite è risultato che tale fabbricato risulta edificato senza i necessari permessi edilizi e pertanto da considerarsi illegittimo sotto il profilo urbanistico; fra l'altro sulla base dei colloqui con il tecnico comunale lo stesso non risulta sanabile in quanto in contrasto con i regolamenti edilizi vigenti. La sottoscritta ritiene di valutare i costi di demolizione del manufatto compreso lo smaltimento in pubblica discarica ed i costi relativi agli onorari tecnici per eventuale presentazione di pratiche per la demolizione nonché per la variazione catastale mediante deposito di Tipo Mappale a demolizione per la soppressione all'urbano del fabbricato complessivamente in Euro 8.600,00.</p> <p><b>Area urbana ( Fig. 36 p.IIa 402)</b>  Su tale terreno non sono presenti manufatti</p> <p><b>Appartamenti per abitazione ( Fig. 36 p.IIa 405 sub 504 e sub 505)</b>  Il fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 105 del 10/06/2008 e successiva variante concessione edilizia n. 200 del 13/10/2012.  Il fabbricato in generale risulta ancora in corso di realizzazione pertanto rimarranno a carico dell'aggiudicatario le pratiche edilizie e catastali per il completamento e la regolarizzazione di alcune modeste difformità rispetto al permesso depositato i cui costi non vengono specificati in quanto nell'attribuire il valore di stima delle suddette unità immobiliare si è tenuto in conto di tale situazione.</p> <p><b>Area urbana - sede stradale - ( Fig. 36 p.IIa 404)</b></p>

CTU Geom. PEPE Teresa E.I. n. 82/2024 R.G.

	Su tale terreno non sono presenti manufatti in quanto come più volte detto trattasi di sedime stradale. Vengono previsti in Euro 500,00 le spese per eventuale supporto di professionista tecnico per l'iter di cessione al comune dell'area.
Prezzo base d'asta lotto libero	€. <b>986.000,00</b> (novecentottantaseimila/00 Euro)
Prezzo base d'asta lotto occupato	€. <b>819.200,00</b> (ottocentodiciannovemiladuecento/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• • • •
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi in parte occupato in particolare sul capannone "a" è presente contratto di locazione e in parte libero ("b"- "c"- "d")

## LOTTO N° 2

Nome dell'esecutato	con sede in PELAGO (FI) Cod. fisc.
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso uffici costituito da un unico grande vano oltre piccolo ripostiglio e loc. w.c. posta al piano terra di un più ampio complesso edilizio al quale vi si accede da Via del Vicano a mezzo resede esclusivo che si sviluppa anche sul fronte e sulla destra per chi guarda l'edificio dalla pubblica via. Sul prospetto tergale è presente un'ampia terrazza. Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava ancora in fase di realizzazione priva di tutte le rifiniture e degli infissi. La parte impiantistica (impianto elettrico ed idro-termosanitario) risultava presente ma non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto non allacciato alle utenze e non completamente terminato. Complessivamente l'intera struttura, pur essendo ancora in corso di realizzazione si presenta in cattivo stato a causa dell'abbandono della stessa, alle intemperie e da eventi di vandalismo susseguiti nel tempo.
Estremi Catastali	<b>Catasto Fabbricati</b> Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 503: cat. F/3 <b>B.C.N.C.</b> Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 507: Alloggio contatori a comune Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 501: Rampa e Resede a comune <b>Catasto Terreni</b> Foglio: 36 P.IIa 405: qualità/classe Ente Urbano, sup. 13 are 00 ca
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, l'immobile in questione ricade in area omogenea D (produttiva ed artigianale) - Territorio Urbano a prevalente carattere industriale-artigianale-produttivo. In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago è risultato che il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 105 del 10/06/2008 e successiva variante concessione edilizia n. 200 del 13/10/2012. Il fabbricato in generale risulta ancora in corso di realizzazione pertanto rimarranno a carico dell'aggiudicatario le pratiche edilizie e catastali per il completamento e la regolarizzazione di alcune modeste difformità rispetto al permesso depositato i cui costi non vengono specificati in quanto nell'attribuire il valore di stima delle suddette unità immobiliare si è tenuto in conto di tale situazione.
Prezzo base d'asta	€. <b>86.800,00</b> (ottantaseimilaottocento/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• • • •
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi libero.

**LOTTO N° 3**

Nome dell'esecutato	con sede in PELAGO (FI) Cod. fisc.
Diritto reale pignorato	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Si tratta di unità immobiliare ad uso locale di deposito costituito da un unico vano posta al piano seminterrato del più ampio complesso edilizio al quale si accede da Via del Vicano al civico 11 a mezzo di rampa e resede a comune e porzione di loggiato esclusivo. Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo con rifiniture modeste costituite da pavimento in cemento del tipo industriale, infissi esterni in alluminio/ferro privo di servizio igienico ed impianto di riscaldamento. E' presente impianto elettrico con distribuzione in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno per canalette che però non risulta allacciato autonomamente al rete di distribuzione. Non è stato possibile verificarne la funzionalità in quanto non funzionante al momento del sopralluogo.
Estremi Catastali	<b>Catasto Fabbricati</b> Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 506: cat. F/3 <b>B.C.N.C.</b> Foglio: 36 P.IIa 405 Sub. 501: Rampa e Resede a comune <b>Catasto Terreni</b> Foglio: 36 P.IIa 405: qualità/classe Ente Urbano, sup. 13 are 00 ca
Estremi Urbanistici	Nel regolamento urbanistico vigente, l'immobile in questione ricade in area omogenea D (produttiva ed artigianale) - Territorio Urbano a prevalente carattere industriale-artigianale-produttivo. In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago è risultato che il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto risulta edificato in virtù della concessione edilizia n. 105 del 10/06/2008 e successiva variante concessione edilizia n. 200 del 13/10/2012. E' stata presentata anche la SCIA n. 286/2012 in data 25/10/2012 per frazionamento del piano seminterrato, ampliamento loggiato e realizzazione di scannafosso. Si evidenzia che la comunicazione di fine lavori relativa al suddetto titolo edilizio nonché la pratica di agibilità allegata si riferiscono ad una unità immobiliare non oggetto di esecuzione ed attualmente di proprietà di terzi. Il fabbricato in generale risulta ancora in corso di realizzazione pertanto rimarranno a carico dell'aggiudicatario le pratiche edilizie e catastali per il completamento i cui costi non vengono specificati in quanto nell'attribuire il valore di stima delle suddette unità immobiliare si è tenuto in conto di tale situazione. Si ritiene però di valutare i costi per la realizzazione della parete a delimitazione dello scannafosso ancora da eseguire in Euro 2.000,00
Prezzo base d'asta	€. <b>44.800,00</b> (quarantaquattromilaottocento/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	• • •
Stato occupazionale	L'immobile è da considerarsi libero.

## 15) ALLEGATI

- consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:  
una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;  
-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);  
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Si allega alla presente relazione e ne costituisce parte integrante la seguente documentazione

- 1 – Fascicolo documentazione fotografica
- 2 – Fascicolo comunicazioni e verbali di sopralluogo
- 3 – Fascicolo documentazione catastale
- 4 – Fascicolo atto di provenienza
- 5 – Fascicolo urbanistica
- 6 – Fascicolo contratti di locazione e atto unilaterale d'obbligo
- 7 – Fascicolo Documentazione conservatoria
- 8 – Fascicolo Quotazioni immobiliari e comparabili
- 9 – Fascicolo Tabella riepilogativa

## CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatole, allega la documentazione descritta sopra che è parte integrante della relazione e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Empoli lì 18. 01.2025

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**(Geometra Teresa PEPE)**