

Geometra Claudio Bagnoli
Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588
geomclaudiobagnoli@gmail.com
claudio.bagnoli@geopec.it
C.F.: BGNCLD53P10D612C- -P.I.: 03423050487

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Sig. G. D. Dott. CRISTIAN SOSCIA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CURATELA FALLIMENTO RF 16952-2000

Curatore : Dott. Alfredo Bartolini

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, veniva incaricato di predisporre un aggiornamento della valutazione dei beni assegnati al Fallimento ivi compresa una valutazione dell'edificio da terra a tetto in Loc. Palaie nel suo complesso. L'assegnazione fa seguito alla SENTENZA del 15/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 10240 - VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE Trascrizione n. 32926.1/2019 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 21/11/2019 e precisamente :

Beni in COMUNE DI PELAGO
Loc. Palaie Via Pino Arpioni s.n.c.

LOTTO 1:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso **AUTORIMESSA** attualmente utilizzato come magazzino-laboratorio posto in Comune di Pelago (FI) , Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano seminterrato.

-autorimessa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.2.

LOTTO 2:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso **COMMERCIALE** posto in Comune di Comune di Pelago (FI) , Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano terreno.

-locale commerciale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.3.

LOTTO 3:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso **ABITATIVO** posto in Comune di Comune di Pelago (FI) , Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.8.

LOTTO 4:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso **ABITATIVO** al grezzo posto in Comune di Comune di Pelago (FI) , Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.7.

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 5:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso ABITATIVO al grezzo posto in Comune di Comune di Pelago (FI) , Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano secondo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.9.

Beni in COMUNE DI PELAGO

Loc. Casalta, Strada vicinale di Casalta 66

LOTTO 6/B:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una porzione del complesso immobiliare in pessimo stato di manutenzione adibito ad abitazione rurale oltre un vano della casa padronale adiacente, rimessa, terrazza e resedi.

-Complesso identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 45 particella 128-34 e part. 123-124 .

Relativamente al bene di cui al F. 45 part. 128 FABB. RURALE

Relativamente al bene di cui al F. 45 part. 34 (area rurale 750 mq)

Relativamente al bene di cui al F. 45 part. 123 (area rurale 55 mq.)

Relativamente al bene di cui al F. 45 part. 124 (area rurale 65 mq.)

PROPRIETÀ' DEI LOTTI DA 1 A 6/B

Per la quota di 1/1:

- Fallimento RF 16952-2000 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 10240 - VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE Trascrizione n. 32926.1/2019 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 21/11/2019

** * **

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

RELAZIONE PERITALE

Premesso:

- che dopo aver inviato i necessari avvisi tramite posta raccomandata, ed avuto notevoli impedimenti da parte del Sig. [REDACTED] che non acconsentiva all'accesso ho effettuato i sopralluoghi presso i beni in esame, posti in Comune di Pelago. In tali occasioni ho verificato le condizioni dei beni oggetto di revisione di stima constatando che nulla è mutato nella parte edilizia /architettónica rimasta inalterata rispetto al precedente accertamento mentre si è notato un notevole peggioramento delle condizioni di manutenzione e di ulteriore degrado per i beni oggetto di accertamento ed in particolare il bene di cui al Lotto 6/B .

Si ritiene pertanto di riportare le descrizioni già presenti nell'accertamento di cui alla relazione del 14-05-2020 modificando quanto necessario in relazione alle condizioni rilevate in aggiornamento alla data odierna.

ELEMENTI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 5

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI DI CUI AI LOTTI da 1 a 5 SOPRA INDICATI

Trattasi di un fabbricato elevato di tre piani fuori terra oltre seminterrato posto in Comune di Pelago (FI), Loc. Palaie Via Pino Arpioni s.n.c., costruito nel 1985 con intelaiatura in cemento armato, tamponamenti in mattoni di laterizio, solai in latero cemento, copertura a falde a padiglione con manto a lastre di eternit. Le pareti esterne sono in parte al grezzo, in parte intonacate ed in parte a calcestruzzo faccia vista. Il fabbricato si trova attualmente in scadenti condizioni di manutenzione generale con vari elementi costitutivi da completare lasciati al grezzo e o che abbisognano di manutenzione. Il sopralluogo effettuato di recente ha evidenziato un ulteriore peggioramento dello stato manutentivo.

Il fabbricato comprende:

- unità immobiliare con destinazione autorimessa al piano seminterrato;
- unità immobiliare con destinazione negozio al piano terreno;
- tre unità immobiliari abitative ai piani primo e secondo, di cui due di esse sono rimaste al grezzo e devono essere completate e da considerarsi non abitabili;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- vano scala a comune dal piano terreno al piano secondo e centrale termica a comune al piano seminterrato;
- resede al piano terreno suddiviso tra varie pertinenze delle unità che compongono il fabbricato (come meglio descritto in seguito) e porzione a comune tra più subalterni, oltre a **due posti auto scoperti** (subb. 4 e 5) **NON assegnati al fallimento** e che resteranno di altra proprietà anche dopo la vendita.

La zona di ubicazione è posta tra gli abitati di Pontassieve e di Pelago in Loc. Palaie non è molto distante dal centro delle due cittadine; la zona conserva caratteristiche residenziali contornata da palazzine simili adibite principalmente ad abitazioni. Si segnala che il manto di copertura è stato eseguito in lastre di eternit non conforme quindi alla vigente normativa ed al Regolamento edilizio del Comune di Pelago.



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



*Geometra Clandio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Fallimento RF 16952 -2000 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] C.F.: [redacted] SENTENZA (ATTO
DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/06/2019 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI FIRENZE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 10240 - VERBALE
DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE Trascrizione n. 32926.1/2019
Reparto PI di FIRENZE in atti dal 21/11/2019

I beni di cui ai Lotti da 1 a 5 sono pervenuti in proprietà per costruzione diretta
su terreno acquistato con atto di compravendita del 13-11-1981 Not. Cecchettani
rep. 14198 racc. 2136 reg. a Firenze atti privati 27-11-81 n. 9835 e trascritto alla
C.R.I. di Firenze in data 03-12-81 n. 28226/18647. Con tale atti i Sig.ri [redacted]
[redacted] acquistano dal Sig. [redacted] il terreno edificabile.

FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Le unità immobiliari cadute nella procedura fallimentare poste in Loc. Palaie con
i relativi accessori costituiscono già Lotti formalmente costituiti ed indipendenti,
tuttavia si ritiene auspicabile una eventuale trattazione di vendita come unico
lotto per l'intero fabbricato (Lotti da 1 a 5) come peraltro indicato nel paragrafo

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

sotto riportato in relazione alla stima. Si precisa inoltre che i posti auto catastalmente allibrati di cui ai Sub. 5 e 6 posti nel resede circostante all'edificio non risultano assegnati al Fallimento e pertanto esclusi dalla presente valutazione risultando catastalmente intestato a [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno della proprietà.

PENDENZE CONDOMINIALI

Il fabbricato è privo di Amministratore

ELENCAZIONE GRAVAMI - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze effettuata in data 16/09/2025 a nome [REDACTED] gravano le seguenti formalità:

CONSERVATORIA DI FIRENZE:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/1985 - Registro Particolare 2080 Registro Generale 11457

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/1987 - Registro Particolare 10752 Registro Generale 17312 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/1987 - Registro Particolare 11416 Registro Generale 18569 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/1989 - Registro Particolare 929 Registro Generale 4814 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/1991 - Registro Particolare 3508 Registro Generale 18925

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO SOGGETTO DEBITORE



6. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/1992 - Registro Particolare 1927 Registro Generale 11647

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO SOGGETTO DEBITORE



7. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/1993 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 9346

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO SOGGETTO DEBITORE



8. ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/1993 - Registro Particolare 5195 Registro Generale 26362

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO SOGGETTO DEBITORE



9. ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/1995 - Registro Particolare 2708 Registro Generale 15649

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO SOGGETTO DEBITORE



Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 2877 del 01/06/2015



10. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/1996 - Registro Particolare 17414 Registro Generale 26599 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 16/10/1996 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PELAGO(FI)



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



11. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/1997 - Registro Particolare 17406 Registro Generale 25808 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/2 del 23/07/1997 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PELAGO(FI)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2001 - Registro Particolare 3125 Registro Generale 4341 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 12880/2000 del 15/11/2000 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Immobili siti in PELAGO(FI)

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3879 del 08/02/2001

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2001 - Registro Particolare 3879 Registro Generale 5624 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 12880/2000 del 15/11/2000 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Immobili siti in PELAGO(FI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3125 del 2001

14. ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2015 - Registro Particolare 2877 Registro Generale 18524

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 3497 del 02/06/1995 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in PELAGO(FI) - SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2708 del 1995

15. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/11/2019 - Registro Particolare 32926 Registro Generale 46197 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10240 del 15/06/2019 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE - Immobili siti in PELAGO(FI)

16. ISCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2019 - Registro Particolare 7915 Registro Generale 46198 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10240 del

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

15/06/2019 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE - Immobili siti in
PELAGO(FI) - SOGGETTO CREDITORE

CRITERI ED INDAGINI DI STIMA

La stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili, contratti di compravendita;

La stima per valore di mercato per confronto è stata effettuata utilizzando il Marketing Comparison Approach. Il procedimento si basa sulla rilevazione ed il confronto dell'immobile da valutare con immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato dei quali si conoscono i prezzi delle rispettive compravendite effettuate. Il procedimento vien svolto in applicazione degli Standard Estimativi Internazionali (I.V.S e E.V.S.) in sintonia con il Codice delle Valutazioni Immobiliari C.V.I. e le più recenti linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie approvate dall'ABI.

Il reperimento dei dati è avvenuto attraverso atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia, interrogando agenti immobiliari di zona ed infine dall'esame dei valori OMI.

Pelago, con una popolazione di 7.509 abitanti, è un comune della città metropolitana di Firenze. Dista circa 19 Km da Firenze.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: San Francesco, Diacceto, Borselli, Paterno, Palaie, Consuma.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Pelago è compreso tra 1.250 €/m² e 1.850 €/m² per la compravendita e tra 3,9 €/m² mese e 5,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

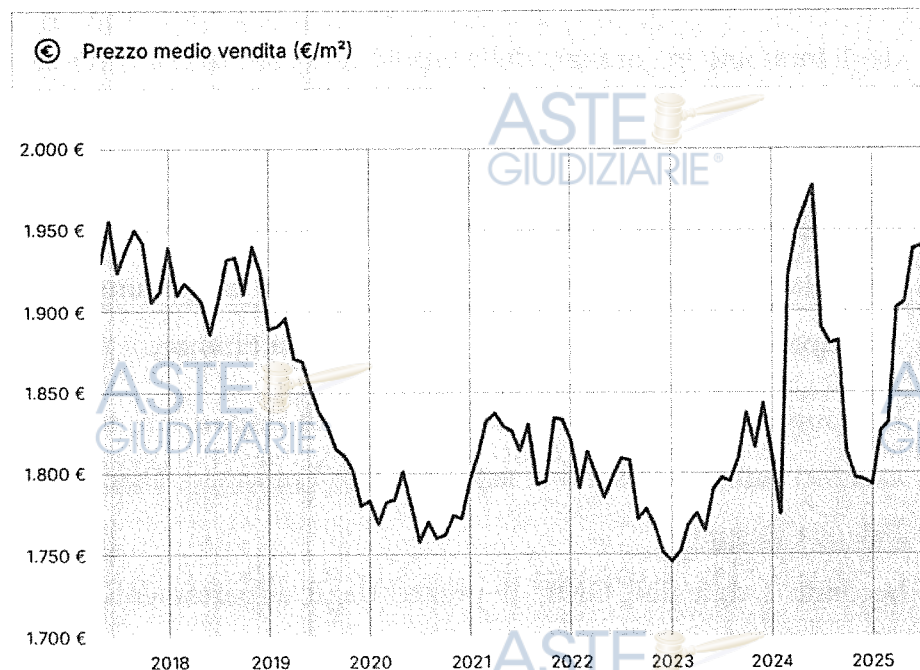
Sempre secondo i dati dell' OMI, il prezzo dei negozi nelle diverse zone a Pelago è compreso tra 800 €/m² e 1.450 €/m² per la compravendita e tra 2,9 €/m² mese e 5,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.950 €/m²) I prezzi a Pelago sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto comune è compreso tra 1.900 €/m² e 2.100 €/m² nel 60% dei casi.

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini si ricava il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa tra E/mq. 1250 ed E/mq. 1600.

Andamento dei prezzi degli immobili a Pelago

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Pelago, sia in vendita sia in affitto.



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

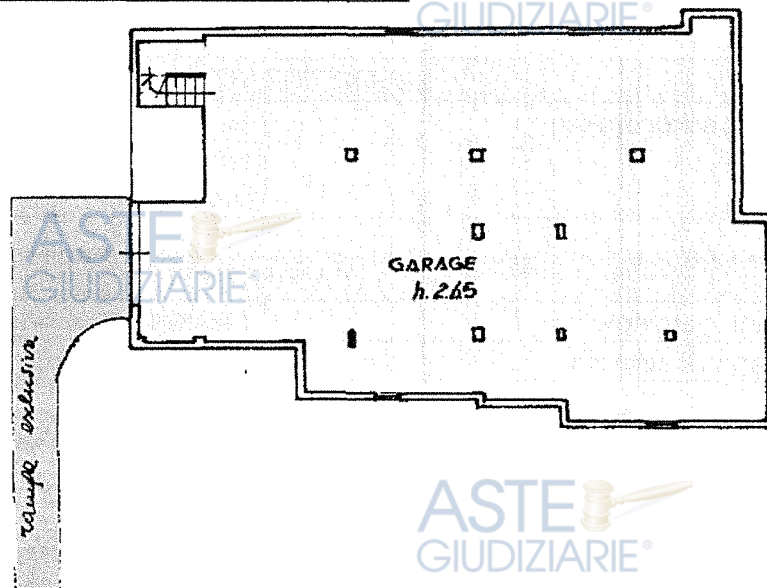
ELEMENTI DISTINTI PER OGNI LOTTO DA 1 A 5

LOTTO 1:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso AUTORIMESSA attualmente utilizzato come magazzino-laboratorio posto in Comune di Pelago (FI), Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano seminterrato.

-autorimessa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.2.

PIANO SEMINTERRATO



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Locale destinato urbanisticamente ad uso autorimessa, attualmente utilizzata come laboratorio/magazzino, per la loro attività che si svolge principalmente nel locale commerciale al sovrastante piano terreno con il quale è collegato internamente. L'immobile è posto in Comune di Pelago (FI), Via Pino Arpioni s.n.c. al piano seminterrato ed è composto da un unico ampio locale di forma irregolare privo di divisioni ma interrotto da una serie di pilastri e travi in

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

cemento armato. L'accesso carrabile si ottiene direttamente dall'esterno tramite rampa carrabile di collegamento con la via pubblica.

Confini: Via Arpioni, spazi esterni adibiti a resede, centrale termica a comune subb. 3-8-9, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Rampa di accesso esclusivo al piano seminterrato;
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Locale autorimessa	Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a tempera per interni, non risultano intonacati
--------------------	--

PAVIMENTI

Locale autorimessa	Piastrelle in monocottura
Rampa di accesso	Manto in Bitume

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	Alluminio anodizzato e vetri
------------------------------	------------------------------

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente, fuori-traccia
Impianto di riscaldamento	Assente
Impianto fognario	Assente
Impianto Idrico	Assente
Impianto telefonico	Assente
Impianto TV	Assente

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,45.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche; pertanto, l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 1 - AUTORIMESSA in Pelago, Loc. Le Palaie, Via Pino Arpioni SNC, P.S1 - F. 23 P.lla 368 Sub. 2						
			lung.		larg.	mq.
1	Autorimessa		18,84	x	9,65	= 181,81
			5,34	x	1,90	= 10,15
			2,59	x	2,10	= 5,44
			6,15	x	2,75	= 16,91
			5,54	x	2,25	= 12,47
			7,04	x	0,60	= 4,22
			3,78	x	5,07	= 19,16
						250,16
					Sup. Autorimessa	250,16
2	Resede (Rampa accesso)					29,00
						29,00
					Sup. Resede	29,00
SUPERFICI RAGGUAGLIATE						
		mq.	K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Autorimessa	250,16	x 1,10	x	1,00	= 275,17
2	Sup. Resede	29,00	***	x	0,02	= 0,58
					TOTALE	275,75

INDIVIDUAZIONE CATASTALE - LOTTO 1

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pelago (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Autorimessa al P.S1 nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 2 - S1, categoria C/6, classe 5, mq. 200,00, superficie catastale 209 m² e rendita catastale € 1022,58.

Si segnala che l'indirizzo riportato in visura non risulta corrispondente perché variato nella toponomastica da Piazza Berlinguer a Via Pino Arpioni.

La planimetria catastale del locale autorimessa al piano S1 non risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo per diversa rappresentazione della consistenza (ampliamento rispetto a quanto rappresentato) oltre ad una errata indicazione dell'altezza del locale riportata in ml. 2,65 mentre invece risultano ml. 2,45. Si ritiene debba essere presentata

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

nuova planimetria catastale a variazione in rappresentazione di una più esatta consistenza.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 746 del 02 febbraio 1985;
- Variante n. 993, pratica 949 del 18-08-88;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1208 pratica 3561 del 26 Novembre 1992;
- Concessione edilizia n. 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88;

I Sig.ri [REDACTED] con atto unilaterale d'obbligo redatto in data 28-12-1984 autenticato dal Notaio Mario Piccinini si sono impegnati:

1. A realizzare a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione entro tre anni dal rilascio della Concessione edilizia;
2. A cedere gratuitamente al Comune di Pelago le aree a parcheggio e le opere di urbanizzazione primaria;
3. A garantire le opere di cui al precedente punto 1 con polizza fidejussoria di Lire 4.983.560.=

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto non è stato completamente ultimato e tutte le Concessioni edilizie di cui sopra sono scadute, di conseguenza per portare a compimento i lavori dovrà essere richiesta una nuova Concessione. Da quanto sopra rilevato si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo non sono state poi realizzate.

Tuttavia, si indica che rispetto ai titoli sopra detti si riscontra per detta unità immobiliare le seguenti difformità:

- Ampliamento di circa mq. 40,00 con conseguente aumento di volumetria interrata
- Realizzazione di finestra a bocca di lupo.

Si ritiene necessaria l'approvazione di adeguata pratica di sanatoria da presentarsi al Comune di Pelago regolarizzando le difformità sopra riscontrate. Si ipotizza un onere tecnico e sanzionatorio pari ad E. 20.000,00.=

Si segnala inoltre che il manto di copertura dell'edificio della superficie pari a circa mq. 140,00 che coinvolge tutte le unità immobiliari in esso contenute è stato eseguito in lastre di eternit non conforme quindi alla vigente normativa ed al Regolamento edilizio del Comune di Pelago. Per lo smaltimento quale rifiuto speciale ed il ripristino del manto con tegole di laterizio si indica una cifra pari ad E. 20.000 da dividere per le 5 unità immobiliari costituenti l'edificio. Onde per cui si dovrà considerare un ulteriore onere per Euro 4.000,00 ogni unità.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare non risulta urbanisticamente conforme e quindi non liberamente commerciabile.

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso del Sig. [REDACTED] che utilizza l'immobile uso magazzino/laboratorio per l'attività di produzione lampadari.

STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta adibito ad uso autorimessa e che lo stesso è di proprietà per l'intero della Procedura Fallimentare;

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-l'immobile è attualmente nel possesso del Sig. [REDACTED] come sopra specificato tuttavia ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato sia libero sia occupato;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle indagini effettuate in aggiornamento di quanto già indicato nella precedente perizia del 2020, si sono riscontrati lievi aumenti dei prezzi al mq (con incidenza inferiore al 10%). Tuttavia, si deve comunque considerare un abbattimento del valore per l'assenza di manutenzione ordinaria e la maggiore vetustà dell'immobile. Di conseguenza, si ritiene che l'aumento del valore di mercato, riscontrato dalle indagini effettuate, si debba compensare il minor valore per l'assenza di manutenzione e maggiore vetustà. Pertanto, si ritiene mantenere per il suddetto immobile il prezzo unitario già considerato in precedenza pari ad E. 600,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo M "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

	SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Autorimessa	MQ 275,75	600,00	165.450,00 €

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

A detrarre importo necessario per sanatoria dell'unità (20.000 €) e sanatoria condominiale con smaltimento amianto (4.000 € ogni unità), tot. € 24.000,00, pertanto:

$$\text{Autorimessa} \quad 165.450,00 \text{ €} - 24.000,00 \text{ €} = 141.450,00 \text{ €}$$

che si arrotonda a

€ 140.000,00.=

(diconsi Euro Centoquarantamila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

$$\text{Autorimessa} \quad \text{€ } 140.000,00 - 10\% = \text{€ } 126.000,00$$

€ 126.000,00.=

(Euro centoventiseimila/00)

VALORE AUTORIMESSA OCCUPATO:

In considerazione della riduzione del valore qualora si dovesse considerare l'immobile occupato, causa la non disponibilità del possesso del bene, si applica la riduzione del 20% sul valore sopra indicato e pertanto:

$$\text{Autorimessa occupato } 140.000,00 \text{ €} - 20\% = 112.000,00 \text{ €}$$

€ 112.000,00.=

(diconsi Euro Centododicimila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE OCCUPATO :

Considerando un abbattimento del valore finale di mercato occupato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una ulteriore percentuale riduttiva pari al 10% del valore qualora si dovesse considerare l'immobile occupato e pertanto:

$$\text{Prezzo Base Asta immob. occupato} \quad \text{€ } 112.000,00 - 10\% = \text{€ } 100.800,00$$

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

che si arrotonda a

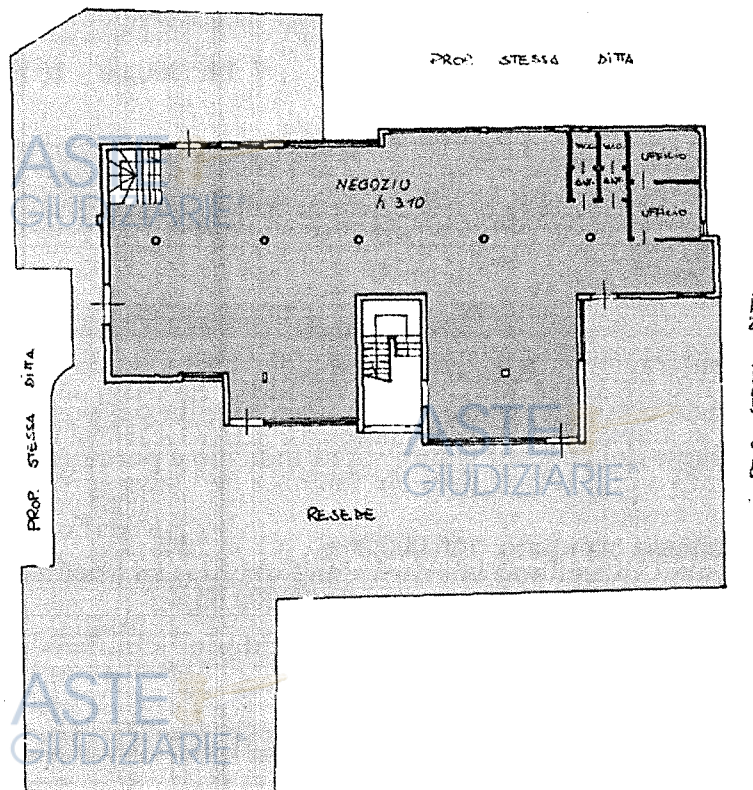
€ 100.000,00.=
(diconsi Euro Centomila/00)

LOTTO 2:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso COMMERCIALE attualmente utilizzato come negozio di vendita lampadari ed affini posto in Comune di Pelago (FI) , Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano terreno.

-negozio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.3.

PIANO TERRA



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Locale destinato urbanisticamente ad uso commerciale, attualmente utilizzata come negozio di produzione e vendita lampadari ed affini. L'immobile è posto in Comune di Pelago (FI), Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano terreno, e composto da un unico ampio locale oltre a due vani uso ufficio e servizi igienici. L'accesso si ottiene direttamente dall'esterno tramite rampa scale esterna oppure internamente tramite una rampa scale che collega il locale uso autorimessa posto al piano interrato sottostante.

Confini: Via Arpioni, spazi esterni adibiti a resede, vano scale a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono ammessi:

- 1)-Resede circostante esclusivo al piano terreno;
- 2)-Centrale termica vano scale e pertinenza comune ai sub. 3-8-9 quale BCNC di cui al sub. 1;
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Locale commerciale, uffici e servizi	Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera per interni
--------------------------------------	---

PAVIMENTI

Locale commerciale, ufficio bagni	Piastrelle in monocottura
-----------------------------------	---------------------------

INFISSI

Finestre e porte finestre	Alluminio anodizzato con vetrocamera
Porte interne	Alluminio e vetro per uffici e legno

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente
Impianto di riscaldamento	Gas metano non funzionante, presente condizionatore con moto-condensante

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

	all'esterno
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Presente
Impianto TV	Assente

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 3,08.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche; pertanto, l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 2 - NEGOZIO in Pelago, Loc. Le Palale, Via Pino Arpioni SNC, P.T. - F. 23 P.lla 368 Sub. 3								
1	Negozio			lung.		larg.		mq.
				9,26	x	9,85	=	91,21
				1,93	x	5,13	=	9,90
				6,15	x	6,00	=	36,90
				14,40	x	2,19	=	31,54
				11,00	x	1,67	=	18,37
				8,67	x	2,25	=	19,51
							207,43	
2	Ufficio			2,30	x	2,83	=	6,51
								6,51
3	Ufficio			1,97	x	2,83	=	5,58
								5,58
4	Servizi igienici			1,33	x	1,07	=	1,42
				1,33	x	1,07	=	1,42
				1,32	x	1,07	=	1,41
				1,32	x	1,07	=	1,41
								5,67
				Sup. Negozio			225,18	
5	Resede							395,00
								395,00
				Sup. Resede			395,00	
SUPERFICI RAGGUAGLIATE								
			mq.		K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Negozio	225,18	x	1,10	x	1,00	=	247,70
2	Sup. Resede	395,00		***	x	0,02	=	7,90
						TOTALE		255,60

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

INDIVIDUAZIONE CATASTALE - LOTTO 2

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pelago (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Locale Commerciale al P.T. nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 3 - T, categoria C/1, classe 8, mq. 245,00, superficie catastale 317 m² e rendita catastale € 8072,74.

Si segnala che l'indirizzo riportato in visura non risulta corrispondente perché variato nella toponomastica da Piazza Berlinguer a Via Pino Arpioni.

La planimetria catastale del locale commerciale al piano terreno risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 746 del 02 febbraio 1985;
- Variante n. 993, pratica 949 del 18-08-88;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1208 pratica 3561 del 26 Novembre 1992;
- Concessione edilizia n. 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88;

I Sig.ri [REDACTED] con atto unilaterale d'obbligo redatto in data 28-12-1984 autenticato dal Notaio Mario Piccinini si sono impegnati:

1. A realizzare a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione entro tre anni dal rilascio della Concessione edilizia;
2. A cedere gratuitamente al Comune di Pelago le aree a parcheggio e le opere di urbanizzazione primaria;
3. A garantire le opere di cui al precedente punto 1 con polizza fidejussoria di Lire 4.983.560,=

OSSERVAZIONI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto non è stato completamente ultimato e tutte le Concessioni edilizie di cui sopra sono scadute, di conseguenza per portare a compimento i lavori dovrà essere richiesta una nuova Concessione. Da quanto sopra rilevato si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo non sono state poi realizzate.**

Tuttavia, si indica che rispetto ai titoli sopra detti si riscontra per detta unità immobiliare le seguenti difformità:

- Riduzione dimensioni di una porta-finestra;
- Ampliamento di una finestra.

Si ritiene necessaria l'approvazione di adeguata pratica di sanatoria da presentarsi al Comune di Pelago regolarizzando le difformità sopra riscontrate. Si ipotizza un onere tecnico e sanzionatorio pari ad E. 5.000,00.=

Si segnala inoltre che il manto di copertura dell'edificio della superficie pari a circa mq. 140,00 che coinvolge tutte le unità immobiliari in esso contenute è stato eseguito in lastre di eternit non conforme quindi alla vigente normativa ed al Regolamento edilizio del Comune di Pelago. Per lo smaltimento quale rifiuto speciale ed il ripristino del manto con tegole di laterizio si indica una cifra pari ad E. 20.000 da dividere per le 5 unità immobiliari costituenti l'edificio. Onde per cui si dovrà considerare un ulteriore onere per Euro 4.000,00 ogni unità.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare non risulta urbanisticamente conforme e quindi non liberamente commerciabile.

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso del Sig. [REDACTED] che utilizza l'immobile uso negozio di esposizione vendita e produzione di lampadari.

STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso commerciale (negozio) e che lo stesso è di proprietà per l'intero della Procedura Fallimentare;

-l'immobile è attualmente nel possesso del Sig. [REDACTED] come sopra specificato tuttavia ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato sia libero sia occupato;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle indagini effettuate in aggiornamento di quanto già indicato nella precedente perizia del 2020, si sono riscontrati, per i locali commerciali, lievi diminuzioni dei prezzi al mq (con incidenza intorno al -15%). Inoltre, si deve considerare un abbattimento del valore per l'assenza di manutenzione ordinaria e la maggiore vetustà dell'immobile. Pertanto, si ritiene di considerare per il suddetto immobile un prezzo unitario pari ad E. 1000,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo M "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE IMMOBILE USO COMMERCIALE LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Negozio	MQ	255,60	E. 1.000	255.600,00

A detrarre importo necessario per sanatoria dell'unità (5.000 €) e sanatoria condominiale con smaltimento amianto (4.000 € ogni unità), tot. € 9.000,00, pertanto:

Negozio	255.600,00 €	-	9.000,00 €	=	246.600,00 €
---------	--------------	---	------------	---	--------------

che si arrotonda a

€ 245.000,00.=

(diconsi Euro Duecentoquarantacinquemila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Negozio	€ 245.000,00	-	10%	=	€ 220.500,00
---------	--------------	---	-----	---	--------------

arrotondabile a

€ 220.000,00.=

(Euro duecentoventimila/00)

VALORE IMMOBILE USO COMMERCIALE OCCUPATO:

In considerazione della riduzione del valore qualora si dovesse considerare l'immobile occupato, causa la non disponibilità del possesso del bene, si applica la riduzione del 20% sul valore sopra indicato e pertanto:

Autorimessa occupato	245.000,00 €	-	20%	=	196.000,00 €
----------------------	--------------	---	-----	---	--------------

€ 196.000,00.=

(diconsi Euro Centonovantaseimila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE OCCUPATO :

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Considerando un abbattimento del valore finale di mercato occupato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una ulteriore percentuale riduttiva pari al 10% del valore qualora si dovesse considerare l'immobile occupato e pertanto:

Prezzo Base Asta immob. occupato € 196.000,00 - 10% = € 176.400,00

che si arrotonda a

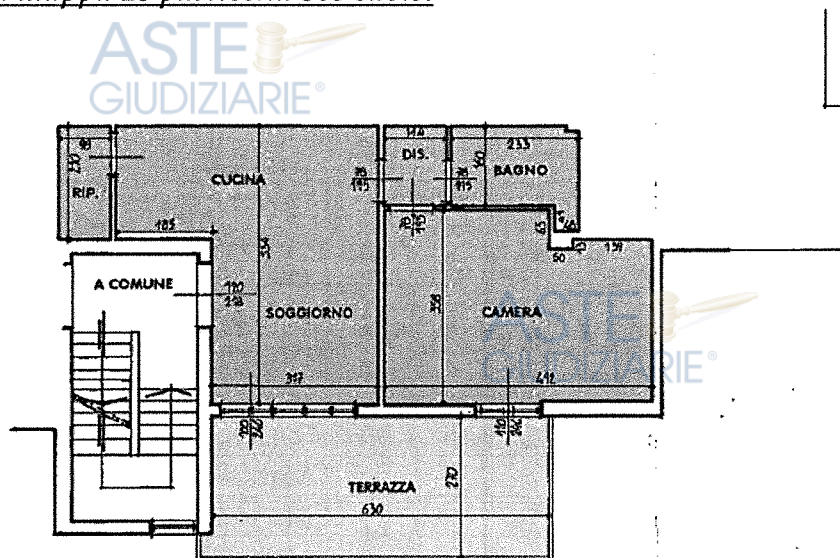
€ 176.000,00.=

(diconsi Euro Centosettantaseimila/00)

LOTTO 3:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso ABITATIVO posto in Comune di Pelago (FI), Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.8.



APPARTAMENTO SUB. 8 - P.1° DX

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Immobile ad uso abitativo posto in Comune di Pelago (FI), Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano primo, e composto da cucina-soggiorno, ripostiglio,

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

disimpegno, camera e bagno, oltre ampia terrazza. L'accesso si ottiene direttamente dall'esterno tramite rampa scale a comune esterna.

Confini: Vano scale a comune, appartamento sub. 7 (stessa ditta), salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Centrale termica vano scale e pertinenza comune ai sub. 3-8-9 quale BCNC di cui al sub. 1;
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Soggiorno, ripostiglio, disimpegno e camera	Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera per interni
Cucina	Pareti rivestite con mattonelle in monocottura fino ad una latezza di ml. 1,50 la restante altezza ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati a tempera per interni
Bagno	Pareti rivestite con mattonelle in monocottura fino ad una latezza di ml. 1,50 la restante altezza ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati a tempera per interni

PAVIMENTI

Cucina	Mattonelle in monocottura
Bagno	Mattonelle in monocottura
Terrazza	Mattonelle in cotto 15x30

INFISSI

Finestre e porte finestre	Alluminio anodizzato con vetrocamera
Porte interne	Legno tamburato

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente
Impianto di riscaldamento	Gas metano con caldaia non

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

	funzionante
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Presente
Impianto TV	Presente

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,80.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche; pertanto, l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 3 - APPARTAMENTO in Pelago, Loc. Le Palaie, Via Pino Arpioni SNC, P.1 - F. 23 P.la 368 Sub. 8 e POSTO AUTO Sub. 5						
			lung.		larg.	mq.
1	Cucina-Soggiorno		2,06	x	4,76	= 9,81
			3,12	x	3,17	= 9,89
						19,70
2	Ripostiglio		2,10	x	0,98	= 2,06
						2,06
3	Disimpegno		1,13	x	1,67	= 1,89
						1,89
4	Servizio igienico		1,64	x	2,30	= 3,77
			0,48	x	0,49	= 0,24
						4,01
5	Camera		3,00	x	1,53	= 4,59
			2,87	x	0,50	= 1,44
			3,56	x	2,88	= 10,25
						16,28
			Sup. Appartamento			43,93
6	Terrazza		6,32	x	2,70	= 17,06
						17,06
			Sup. Terrazza			17,06
SUPERFICI RAGGUAGLIATE						
		mq.	K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Appartamento	43,93	x 1,10	x	1,00	= 48,32
2	Sup. Terrazza	17,06	***	x	0,15	= 2,56
			TOTALE			50,88

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

INDIVIDUAZIONE CATASTALE - LOTTO 3

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pelago (FI) il bene sopra descritto risulta correttamente intestato all'attuale proprietà, e così rappresentato:

**-Abitazione al P.1. nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 8 - 1, categoria F/3
IN CORSO DI COSTRUZIONE privo di rendita.**

Si segnala che l'indirizzo riportato in visura non risulta corrispondente perché variato nella toponomastica da Piazza Berlinguer a Via Pino Arpioni.

Per tale immobile non è presente planimetria catastale in quanto dichiarato in corso di costruzione (F3). Allo stato attuale l'immobile risulta terminato nei principali elementi costitutivi e pertanto necessita di essere accatastato regolarmente. Dovrà pertanto essere predisposta planimetria catastale e depositata all'UTE.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 746 del 02 febbraio 1985;
- Variante n. 993, pratica 949 del 18-08-88;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1208 pratica 3561 del 26 Novembre 1992;
- Concessione edilizia n. 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88;

I Sig.ri [REDACTED] con atto unilaterale d'obbligo redatto in data 28-12-1984 autenticato dal Notaio Mario Piccinini si sono impegnati:

1. A realizzare a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione entro tre anni dal rilascio della Concessione edilizia;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

2. A cedere gratuitamente al Comune di Pelago le arre a parcheggio e le opere di urbanizzazione primaria;
3. A garantire le opere di cui al precedente punto 1 con polizza fidejussoria di Lire 4.983.560.=

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto non è stato completamente ultimato e tutte le Concessioni edilizie di cui sopra sono scadute, di conseguenza per portare a compimento i lavori dovrà essere richiesta una nuova Concessione. Da quanto sopra rilevato si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo non sono state poi realizzate.**

Tuttavia si indica che rispetto ai titoli sopra detti si riscontra per detta unità immobiliare le seguenti difformità:

-Diversa distribuzione interna non corrispondente ai progetti depositati;

Si ritiene necessaria l'approvazione di adeguata pratica di sanatoria da presentarsi al Comune di Pelago regolarizzando le difformità sopra riscontrate. Si ipotizza un onere tecnico e sanzionatorio pari ad E. 5.000,00.=

Si segnala inoltre che il manto di copertura dell'edificio della superficie pari a circa mq. 140,00 che coinvolge tutte le unità immobiliari in esso contenute è stato eseguito in lastre di eternit non conforme quindi alla vigente normativa ed al Regolamento edilizio del Comune di Pelago. Per lo smaltimento quale rifiuto speciale ed il ripristino del manto con tegole di laterizio si indica una cifra pari ad E. 20.000 da dividere per le 5 unità immobiliari costituenti l'edificio. Onde per cui si dovrà considerare un **ulteriore onere per Euro 4.000,00 ogni unità.** Si segnala inoltre la presenza nel resede tergale di una costruzione in lamiera metallica di ml. 6,00 x 2,50 realizzata in assenza di Autorizzazione

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Amministrativa e che dovrà quindi essere rimossa per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare non risulta urbanisticamente conforme e quindi non liberamente commerciabile.

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso del Sig. [REDACTED] che utilizza l'immobile uso abitativo.

STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero della Procedura Fallimentare;

-l'immobile è attualmente nel possesso del Sig. [REDACTED] come sopra specificato tuttavia ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato sia libero sia occupato;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle indagini effettuate in aggiornamento di quanto già indicato nella precedente perizia del 2020, per quanto riguarda gli immobili abitativi, non si sono riscontrati particolari mutamenti nei prezzi medi. Tuttavia, si deve comunque considerare un abbattimento del valore per l'assenza di manutenzione ordinaria e la maggiore vetustà dell'immobile. Pertanto, si ritiene di considerare per il suddetto immobile un prezzo unitario pari ad E. 1800,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo M "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il
valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Appart. abitativo	MQ	50,88 x	E. 1.800	=Euro 91.584,00

A detrarre importo necessario per sanatoria dell'unità (5.000 €) e sanatoria condominiale con smaltimento amianto (4.000 € ogni unità), tot. € 9.000,00, pertanto:

Appart. abitativo 91.584,00 € - 9.000,00 € = 82.584,00 €

che si arrotonda a

€ 83.000,00.=

(diconsi Euro Ottantatremila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Appart. abitativo € 83.000,00 - 10% = € 74.700,00

arrotondabile a

€ 75.000,00.=

(Euro settantacinquemila/00)

VALORE APPARTAMENTO OCCUPATO:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

In considerazione della riduzione del valore qualora si dovesse considerare l'immobile occupato, causa la non disponibilità del possesso del bene, si applica la riduzione del 20% sul valore sopra indicato e pertanto:

Autorimessa occupato 83.000,00 € - 20% = 66.400,00 €

che si arrotonda a

€ 66.000,00.=

(diconsi Euro Sessantaseimila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE OCCUPATO :

Considerando un abbattimento del valore finale di mercato occupato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una ulteriore percentuale riduttiva pari al 10% del valore qualora si dovesse considerare l'immobile occupato e pertanto:

Prezzo Base Asta immob. occupato € 66.000,00 - 10% = € 59.400,00

che si arrotonda a

€ 60.000,00.=

(diconsi Euro Sessantamila/00)

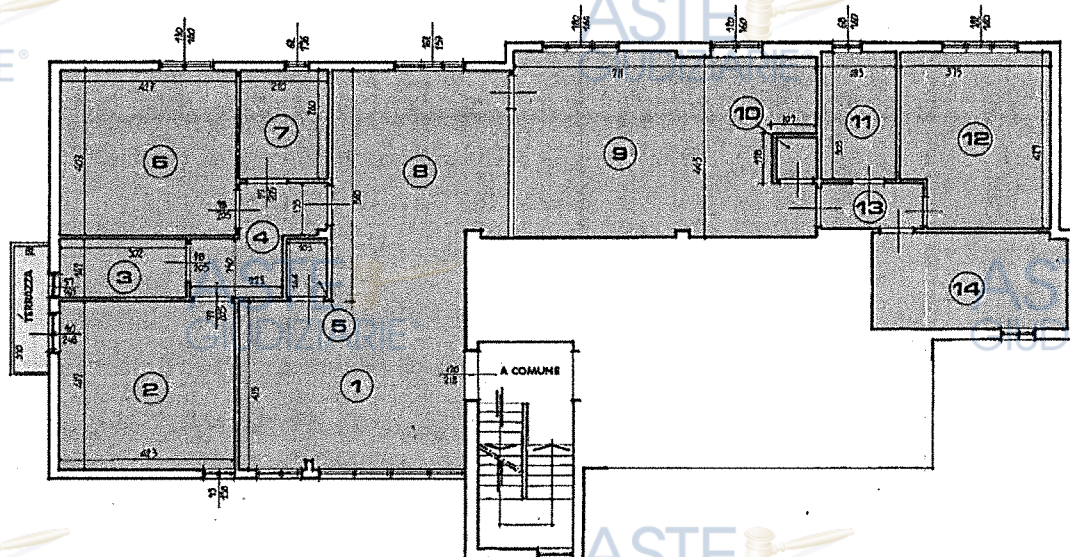
LOTTO 4:

*Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso ABITATIVO al grezzo, posto in Comune di Pelago (FI), Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano primo a sinistra.
-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.7.*

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



APPARTAMENTO SUB. 7-P1 SX

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Immobile ad uso abitativo, attualmente non terminato e non rifinito praticamente lasciato al grezzo e posto in Comune di Pelago (FI), Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano primo a sinistra, e composto da 7 vani oltre terrazzo, disimpegni, altri piccoli locali ed accessori. L'accesso si ottiene direttamente dall'esterno tramite rampa scale a comune.

Confini: Vano scale a comune, appartamento sub. 8 (stessa ditta), salvo se altri.

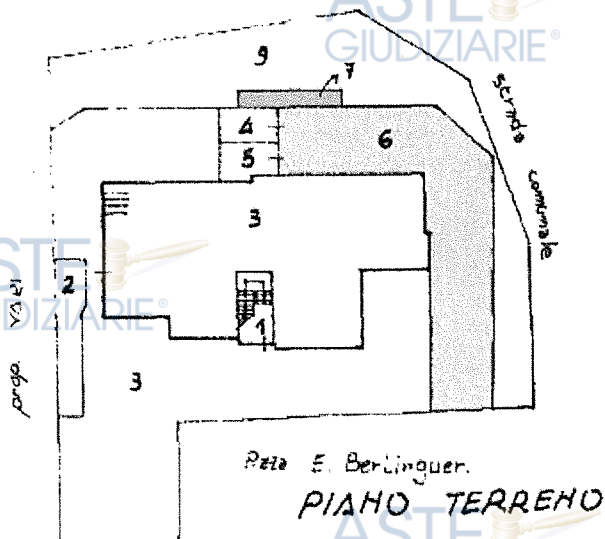
Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resede esclusivo al piano terreno (qui sotto velato di verde) identificato dal sub. 7 posto al piano terreno nella parte tergale del fabbricato rispetto alla via;
- 2)-Resede a comune ai sub. 4-5-7 (qui sotto velato di giallo) identificato dal sub. 6 quale BCNC posto al piano terreno nella parte laterale destra e porzione tergale per chi guarda la facciata del fabbricato dalla via;
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



RESEDE ESCLUSIVO SUB. 7 E RESEDE A COMUNE SUB. 6 BCNC

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Appartamento

Assenti

PAVIMENTI

Appartamento

Assenti

INFISSI

Finestre e porte finestre

Assenti

Porte interne

Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico

Assente

Impianto di riscaldamento

Assente

Impianto fognario

Impianto Idrico

Impianto telefonico

Impianto TV

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,86.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 4 - APPARTAMENTO AL GREZZO in Pelago, Loc. Le Palaie, Via Pino Arpioni SNC, P.1 - F. 23 P.la 368 Sub. 7 e POSTO AUTO Sub. 4						
1	Appartamento		lung.		larg.	mq.
			9,72	x	9,81	= 95,35
			14,22	x	4,57	= 64,99
			2,37	x	4,65	= 11,02
						171,36
			Sup. Appartamento			171,36
2	Terrazza		3,10	x	0,82	= 2,54
						2,54
			Sup. Terrazza			2,54
3	Resede					9,50
						9,50
			Sup. Resede			9,50
SUPERFICI RAGGUAGLIATE						
		mq.	K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Appartamento	171,36	***	x	1,00	= 171,36
2	Sup. Terrazza	2,54	***	x	0,15	= 0,38
3	Sup. Resede	9,50	***	x	0,02	= 0,19
			TOTALE			171,93
INDIVIDUAZIONE CATASTALE - LOTTO 4						

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pelago (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Abitazione al P.1. nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 8 - 1, categoria F/3 IN CORSO DI COSTRUZIONE privo di rendita.

Si segnala che l'indirizzo riportato in visura non risulta corrispondente perché variato nella toponomastica da Piazza Berlinguer a Via Pino Arpioni.

Per tale immobile non è presente planimetria catastale in quanto dichiarato in corso di costruzione (F3). Allo stato attuale l'immobile risulta al grezzo e non abitabile e pertanto necessiterà ad ultimazione dei lavori di essere accatastato regolarmente. Dovrà pertanto essere predisposta planimetria catastale e depositata all'UTE.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 746 del 02 febbraio 1985;
- Variante n. 993, pratica 949 del 18-08-88;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1208 pratica 3561 del 26 Novembre 1992;
- Concessione edilizia n. 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88;

I Sig.ri [REDACTED] con atto unilaterale d'obbligo redatto in data 28-12-1984 autenticato dal Notaio Mario Piccinini si sono impegnati:

1. A realizzare a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione entro tre anni dal rilascio della Concessione edilizia;
2. A cedere gratuitamente al Comune di Pelago le aree a parcheggio e le opere di urbanizzazione primaria;
3. A garantire le opere di cui al precedente punto 1 con polizza fidejussoria di Lire 4.983.560.=

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto non è stato completamente ultimato e tutte le Concessioni edilizie di cui sopra sono scadute, di conseguenza per portare a compimento i lavori dovrà essere richiesta una nuova Concessione. Da quanto sopra rilevato si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo non sono state poi realizzate.**

Tuttavia, si indica che rispetto ai titoli sopra detti si riscontra per detta unità immobiliare le seguenti difformità:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- Diversa distribuzione interna non corrispondente ai progetti depositati;
- Mancata realizzazione di due unità immobiliari come previsto nei titoli figurando un unico appartamento;

Si ritiene necessaria l'approvazione di adeguata pratica di sanatoria da presentarsi al Comune di Pelago regolarizzando le difformità sopra riscontrate. Si ipotizza un onere tecnico e sanzionatorio pari ad E. 5.000,00.=

Si segnala inoltre che il manto di copertura dell'edificio della superficie pari a circa mq. 140,00 che coinvolge tutte le unità immobiliari in esso contenute è stato eseguito in lastre di eternit non conforme quindi alla vigente normativa ed al Regolamento edilizio del Comune di Pelago. Per lo smaltimento quale rifiuto speciale ed il ripristino del manto con tegole di laterizio si indica una cifra pari ad E. 20.000 da dividere per le 5 unità immobiliari costituenti l'edificio. Onde per cui si dovrà considerare un **ulteriore onere per Euro 4.000,00 ogni unità.**

Si segnala inoltre la presenza nel resede tergale di una costruzione in lamiera metallica di ml. 6,00 x 2,50 realizzata in assenza di Autorizzazione Amministrativa e che dovrà quindi essere rimossa per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare non risulta urbanisticamente conforme e quindi non liberamente commerciabile.

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso e disponibilità del Sig. [REDACTED].

STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta al grezzo e non abitabile adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero della Procedura Fallimentare;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-l'immobile è attualmente nel possesso del Sig. [REDACTED] come sopra specificato e che ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle indagini effettuate in aggiornamento di quanto già indicato nella precedente perizia del 2020, per quanto riguarda gli immobili abitativi, non si sono riscontrati particolari mutamenti nei prezzi medi. Tuttavia, si deve comunque considerare un abbattimento del valore per l'assenza di manutenzione ordinaria e la maggiore vetustà dell'immobile. Pertanto, considerando anche lo stato al grezzo, si ritiene di assumere per il suddetto immobile un prezzo unitario pari ad E. 1.000,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo M "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

	SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione al grezzo MQ	171,93 x	E. 1.000	=Euro 171.930,00
A detrarre importo necessario per sanatoria dell'unità (5.000 €) e sanatoria condominiale con smaltimento amianto (4.000 € ogni unità), tot. € 9.000,00, pertanto:			

Abitazione al grezzo 171.930,00 € - 9.000,00 € = 162.930,00 €

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

che si arrotonda a

€ 163.000,00.=

(diconsi Euro Ottantatremila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Abitazione al grezzo € 163.000,00 - 10% = € 146.700,00

arrotondabile a

€ 145.000,00.=

(Euro centoquarantacinquemila/00)

LOTTO 5:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso ABITATIVO al grezzo posto in Comune di Pelago (FI) ,

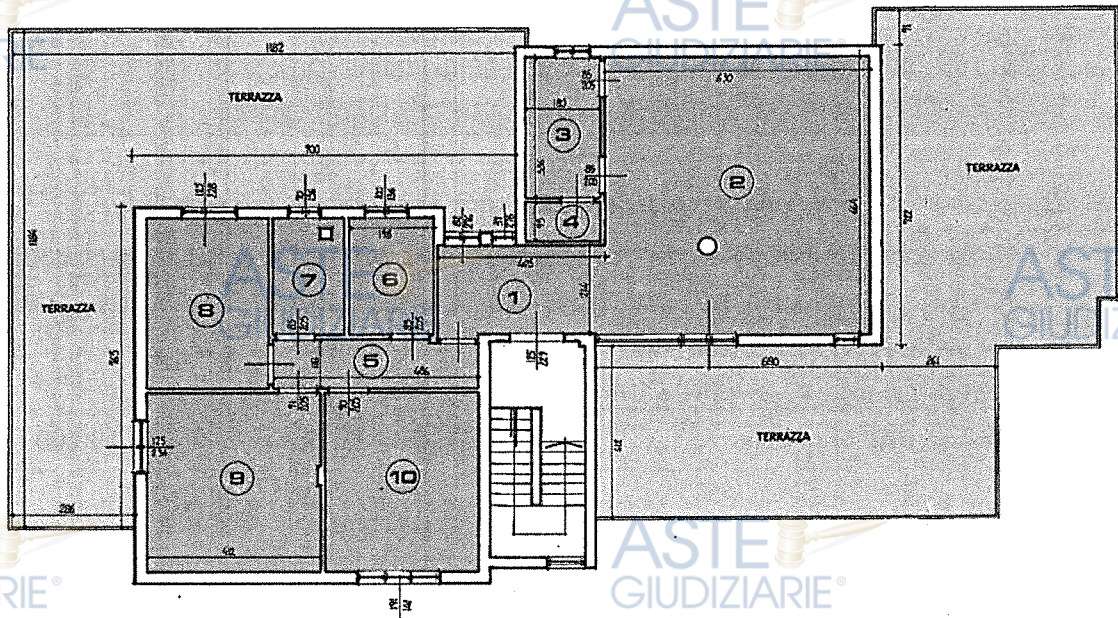
Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 23 particella 368 sub.9.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



APPARTAMENTO SUB. 9-P.2°

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Immobile ad uso abitativo, attualmente non terminato e non rifinito praticamente lasciato al grezzo e posto in Comune di Pelago (FI), Via Pino Arpioni s.n.c., disposto al piano secondo ed ultimo, e composto da 4 vani oltre ampie terrazze, disimpegni, altri piccoli locali ed accessori. L'accesso si ottiene direttamente dall'esterno tramite rampa scale a comune.

Confini: Via Arpioni, spazi esterni adibiti a resede, salvo se altri.

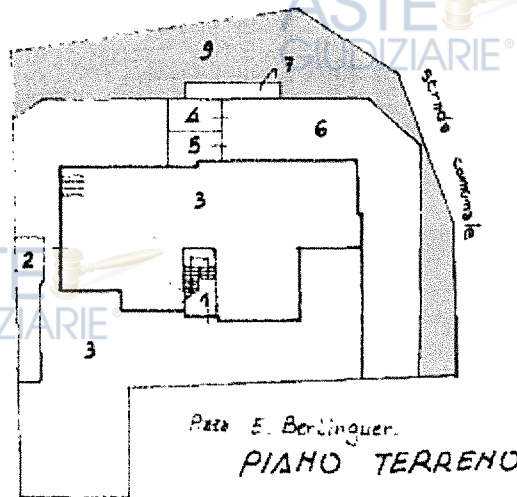
Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resede esclusivo al piano terreno (qui sotto velato di verde) identificato dal sub. 9 posto al piano terreno nella parte tergale del fabbricato rispetto alla via;
- 2)-Centrale termica vano scale e pertinenza comune ai sub. 3-8-9 quale BCNC di cui al sub. 1;
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



RESEDE ESCLUSIVO SUB. 9

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Appartamento	Parziale tinteggiatura con una mano di calce

PAVIMENTI

Appartamento	Assenti
Terrazzi	Mattonelle in cotto

INFISSI

Finestre e porte finestre	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Assente
Impianto di riscaldamento	Assente
Impianto fognario	-----
Impianto Idrico	-----
Impianto telefonico	-----
Impianto TV	-----

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,76.

LOTTO 5 - APPARTAMENTO AL GREZZO in Pelago, Loc. Le Palaie, Via Pino Arpioni SNC, P.2 - F. 23 P.la 368 Sub. 9						
			lung.		larg.	mq.
1	Appartamento		8,47	x	6,93	= 58,70
			5,63	x	0,90	= 5,07
			4,05	x	2,14	= 8,67
			4,54	x	1,90	= 8,63
			6,29	x	6,68	= 42,02
						123,07
						Sup. Appartamento
						123,07
2	Terrazza		11,84	x	2,86	= 33,86
			9,00	x	4,22	= 37,98
						71,84
3	Terrazza		4,12	x	9,41	= 38,77
			4,98	x	8,13	= 40,49
			0,45	x	6,98	= 3,14
						82,40
						Sup. Terrazze
						154,24
4	Resede					215,00
						215,00
						Sup. Resede
						215,00
SUPERFICI RAGGUAGLIATE						
		mq.	K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Appartamento	123,07	***	x	1,00	= 123,07
2	Sup. Terrazze	154,24	***	x	0,15	= 23,14
3	Sup. Resede	215,00	***	x	0,02	= 4,30
						TOTALE
						150,51
INDIVIDUAZIONE CATASTALE - LOTTO 5						

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pelago (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Abitazione al P.2. nel foglio di mappa 23 particella 368 sub. 9 - 1, categoria F/3
IN CORSO DI COSTRUZIONE privo di rendita.

Si segnala che l'indirizzo riportato in visura non risulta corrispondente perché variato nella toponomastica da Piazza Berlinguer a Via Pino Arpioni.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Per tale immobile non è presente planimetria catastale in quanto dichiarato in corso di costruzione (F3). Allo stato attuale l'immobile risulta al grezzo e non abitabile e pertanto necessiterà ad ultimazione dei lavori di essere accatastato regolarmente. Dovrà pertanto essere predisposta planimetria catastale e depositata all'UTE.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 746 del 02 febbraio 1985;
- Variante n. 993, pratica 949 del 18-08-88;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1208 pratica 3561 del 26 Novembre 1992;
- Concessione edilizia n. 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88;

I Sig.ri [REDACTED] con atto unilaterale d'obbligo redatto in data 28-12-1984 autenticato dal Notaio Mario Piccinini si sono impegnati:

1. A realizzare a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione entro tre anni dal rilascio della Concessione edilizia;
2. A cedere gratuitamente al Comune di Pelago le aree a parcheggio e le opere di urbanizzazione primaria;
3. A garantire le opere di cui al precedente punto 1 con polizza fidejussoria di Lire 4.983.560,=

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto non è stato completamente ultimato e tutte le Concessioni edilizie di cui sopra sono scadute, di conseguenza per portare a compimento i lavori dovrà essere richiesta una nuova Concessione. Da quanto sopra rilevato si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

n 1222 del 23-01-93 per opere di completamento ed ampliamento relativo alla Concessione 746/85 e Variante 993/88.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo non sono state poi realizzate.

Tuttavia si indica che rispetto ai titoli sopra detti si riscontra per detta unità immobiliare le seguenti difformità:

-Diversa distribuzione interna non corrispondente ai progetti depositati;

Si ritiene necessaria l'approvazione di adeguata pratica di sanatoria da presentarsi al Comune di Pelago regolarizzando le difformità sopra riscontrate. Si ipotizza un onere tecnico e sanzionatorio pari ad E. 5.000,00.=

Si segnala inoltre che il manto di copertura dell'edificio della superficie pari a circa mq. 140,00 che coinvolge tutte le unità immobiliari in esso contenute è stato eseguito in lastre di eternit non conforme quindi alla vigente normativa ed al Regolamento edilizio del Comune di Pelago. Per lo smaltimento quale rifiuto speciale ed il ripristino del manto con tegole di laterizio si indica una cifra pari ad E. 20.000 da dividere per le 5 unità immobiliari costituenti l'edificio. Onde per cui si dovrà considerare un **ulteriore onere per Euro 4.000,00 ogni unità.**

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare non risulta urbanisticamente conforme e quindi non liberamente commerciabile.

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso e disponibilità del Sig. [REDACTED].

STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta al grezzo e non abitabile adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero della Procedura Fallimentare;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-l'immobile è attualmente nel possesso del Sig. [REDACTED] come sopra specificato e che ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle indagini effettuate in aggiornamento di quanto già indicato nella precedente perizia del 2020, per quanto riguarda gli immobili abitativi, non si sono riscontrati particolari mutamenti nei prezzi medi. Tuttavia, si deve comunque considerare un abbattimento del valore per l'assenza di manutenzione ordinaria e la maggiore vetustà dell'immobile. Pertanto, considerando anche lo stato al grezzo, si ritiene di assumere per il suddetto immobile un prezzo unitario pari ad E. 1.100,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo M "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

In rapporto alla superficie lorda commerciale:

	SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione al grezzo MQ	150,50 x	E. 1.100	=Euro 165.561,00

A detrarre importo necessario per sanatoria dell'unità (5.000 €) e sanatoria condominiale con smaltimento amianto (4.000 € ogni unità), tot. € 9.000,00, pertanto:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Abitazione al grezzo 165.561,00 € - 9.000,00 € = 156.561,00 €

che si arrotonda a

€ 155.000,00.=
(diconsi Euro Centocinquantacinquemila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Abitazione al grezzo € 155.000,00 - 10% = € 139.500

arrotondabile a

€ 140.000,00.=
(Euro centoquarantamila/00)

RIEPILOGO VALORI LOTTI DA 1 A 5 -LOC. PALAIE -PELAGO

	SUP.	VAL. AL MQ	VAL. LIBERO	SANATORIE	VALORE	VAL. ARROT.	VAL. ASTA - 10%	V. OCCUP. -20%	V. OCCUP. ASTA
LOTTO 1	275,75	€ 600,00	€ 165.450,00	-€ 24.000,00	€ 141.450,00	€ 140.000,00	€ 126.000,00	€ 112.000,00	100.800,00 €
LOTTO 2	255,6	€ 1.000,00	€ 255.600,00	-€ 9.000,00	€ 246.600,00	€ 245.000,00	€ 220.500,00	€ 196.000,00	176.400,00 €
LOTTO 3	50,88	€ 1.800,00	€ 91.584,00	-€ 9.000,00	€ 82.584,00	€ 83.000,00	€ 74.700,00	€ 66.000,00	60.000,00 €
LOTTO 4	171,93	€ 1.000,00	€ 171.930,00	-€ 9.000,00	€ 162.930,00	€ 163.000,00	€ 145.000,00	€ -	€ -
LOTTO 5	150,51	€ 1.100,00	€ 165.561,00	-€ 9.000,00	€ 156.561,00	€ 155.000,00	€ 140.000,00	€ -	€ -
	904,67		€ 850.125,00		€ 790.125,00	€ 786.000,00	€ 706.200,00		

OSSERVAZIONI SUL VALORE - LOTTI DA 1 A 5

VALUTAZIONE EDIFICIO TERRA TETTO NEL SUO COMPLESSO

Nonostante che la valutazione sopraindicata sia stata eseguita per ogni unità immobiliare dei beni caduti nel fallimento, si consiglia vivamente una vendita che contempli l'intero edificio posto in Pelago (FI), Loc. Palaie, via Arpioni, poiché sicuramente più appetibile rispetto alla vendita per singola unità

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

immobiliare. La considerazione prende in esame il fatto che alcune unità immobiliari facente parte del fabbricato sono al grezzo e debbano essere completate per renderle decorosamente vivibili, ed anche le restanti unità necessitano di interventi di manutenzione.

Si ritiene inoltre che l'appetibilità all'acquisto, specie per un possibile acquirente in qualità di costruttore o un addetto ai lavori, sia molto più incisiva nel prevedere una vendita dell'intero complesso piuttosto che singole unità immobiliari, ciò potrebbe anche abbreviare i tempi di vendita.

Qualora vi fosse un interesse a tale eventualità, la valutazione complessiva potrà essere diminuita di una percentuale pari al 10% della sommatoria dei valori delle singole unità, come sopra indicato nella tabella riportata. Pertanto abbiamo:

VALUTAZIONE INTERO EDIFICIO						
		VAL. LIBERO	SANATORIE	VALORE		VAL. ASTA - 10%
	904,67	€ 765.112,50	-€ 60.000,00	€ 705.112,50		€ 635.580,00
In arrotondamento		€ 760.000,00		€ 700.000,00		€ 640.000,00

Beni in COMUNE DI PELAGO
Loc. Casalta, Strada vicinale di Casalta n. 24

LOTTO 6/B:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di porzione di fabbricato rurale facente parte di un più ampio complesso immobiliare posto in Pelago (FI), Loc. Casalta, Strada Vicinale di Casalta n. 66, disposto ai piani seminterrato, terreno e primo, oltre ad aree rurali uso resedi.

-Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Pelago (FI) nel foglio di mappa 45 particella 128 (fabbricato rurale) e particelle 34-123-124 (aree rurali).

PROPRIETÀ' DEL LOTTO 6/B

Per la quota di 1/1:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO

Il complesso immobiliare di cui è parte la porzione oggetto di valutazione è posto in Comune di Pelago (FI), Loc. Carbonile Casalta, strada vicinale di Casalta n. 24 situato in zona collinare foranea a cui si arriva percorrendo un piccolo tratto di strada sterrata che diparte dalla strada di Casalta, regolarmente asfaltata. Il primo impianto del complesso edilizio risale presumibilmente al 1400 e consiste in una costruzione a struttura portante mista su due piani fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato. I fabbricati rurali ed i terreni che lo compongono risultano già da molti anni abbandonati e privi di attività agricola. Detti beni hanno accesso comune dal civico 24 della strada suddetta e risultano essere interconnessi tra loro anche su spazi aperti comunicanti quali resedi, ex aie e giardini. Inoltre, lo stato precario di dette porzioni edificate, adiacenti tra loro, già oggetto di parti crollate e pericolanti, in particolare la copertura, non consente una corretta suddivisione anche tenendo conto del profilo statico complessivo dell'intero edificio, attualmente molto degradato.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una porzione ad uso rurale posta in aderenza alla casa padronale in pessime condizioni statiche, facciate e copertura in cattive condizioni, posto in Comune di Pelago (FI), Loc. Casalta strada vicinale di Casalta n. 24. L'immobile risulta composto al piano seminterrato da rimessa con saracinesca sull'esterno, quattro vani compresa la cucina, mentre il piano terreno collegato da scala interna, si compone di due vani, oltre accessori. Sempre al piano primo si trova un locale uso salone con balcone collegato all'abitazione padronale adiacente, ma ricadente all'interno della particella in oggetto. Al piano primo si rileva ampia terrazza/lastrico solare non accessibile dall'unità.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



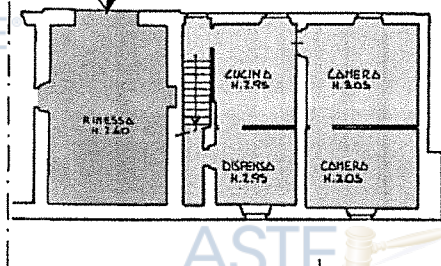
ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

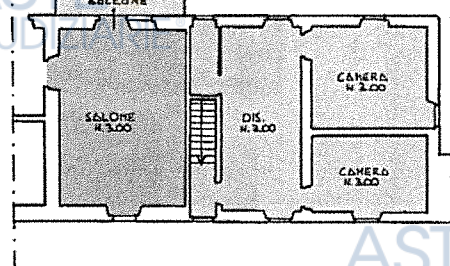


ASTE GIUDIZIARIE

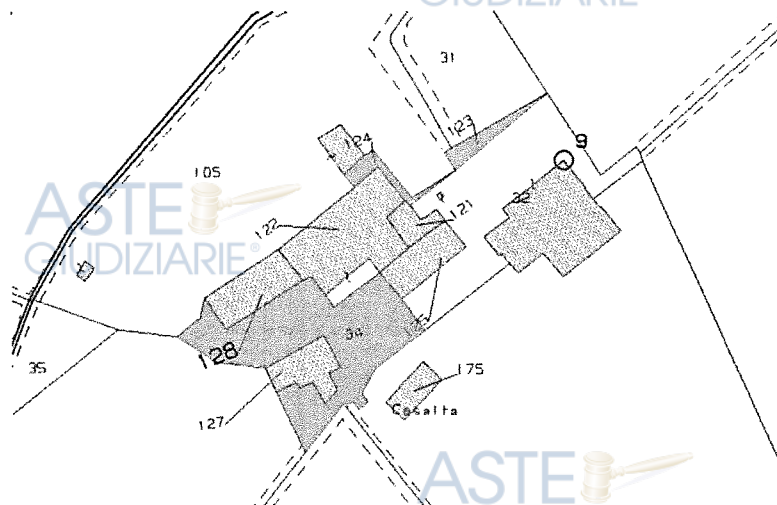
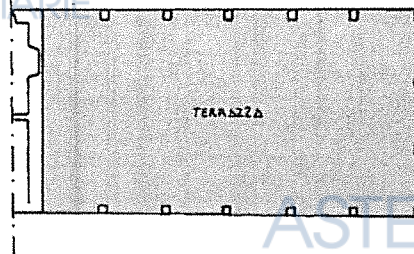


PILANO TERRE

BALCONE



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Confini: spazi esterni adibiti a resede, prop. d'uso se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resedi rurali di cui alle particelle 123 - 124 posti sul retro del fabbricato e distaccati da esso e particella 34 posizionata davanti al fabbricato (vedasi estratto sopra riportato);
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Casa rurale	Intonacate e tinteggiate
	Soffitti a travi e correnti in legno
	Soffitti inton. e tinteggiati P1

PAVIMENTI

Casa rurale	Mattonelle in cotto e ceramica
-------------	--------------------------------

INFISSI

Finestre e porte finestre	legno
Porte interne	legno

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente esterno non a norma
Impianto di riscaldamento	Assente
Impianto fognario	Fosse biologiche a dispersione
Impianto Idrico	Rete idrica comunale
Impianto telefonico	-----
Impianto TV	-----

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 6/B - Abitazione rurale in Pelago, Strada vicin. di Casalta 66							
							mq.
1	Abitazione rurale (F. 45 p.la 128)						
	Piano terreno						106,60
	Piano seminterrato						70,00
							176,60
2	Rimessa P. S1 (F. 45 p.la 128)						35,00
3	Aree rurali (resedi rurali)						
	F. 45 p.la 34						750,00
	F. 45 p.la 123						55,00
	F. 44 p.la 124						65,00
							870,00
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.		K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Abitazione rurale	176,60	x	1,10	x	1,00 =	194,26
2	Sup. Rimessa P.S1	35,00	x	1,10	x	0,50 =	19,25
3	Sup. Aree rurali	870,00		***	x	0,02 =	17,40
TOTALE							230,91

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Pelago (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

- Fabbricato rurale nel foglio di mappa 45 particella 128 di 01 are 60 ca (160 mq)
- Area rurale nel foglio di mappa 45 particella 34 di 07 are 50 ca (750 mq)
- Area rurale nel foglio di mappa 45 particella 123 di 55 ca (55 mq)
- Area rurale nel foglio di mappa 45 particella 124 di 65 ca (65 mq)

Si precisa che tali porzioni sono tutt'ora allibrate al Catasto Terreni come fabbricato rurale ed aree rurali; pertanto, non è presente planimetria catastale in atti. Per le osservazioni in merito alla normativa si rimanda a quelle espresse nel capitolo "SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA" di seguito.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1:

Fallimento RF 16952 -2000 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/06/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 10240 - VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE Trascrizione n. 32926.1/2019 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 21/11/2019

PENDENZE CONDOMINIALI

Il fabbricato è privo di Amministratore.

ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze effettuata in data in data 16/09/2025 a nome [REDACTED] gravano le seguenti formalità:

CONSERVATORIA DI FIRENZE:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/1985 - Registro Particolare 2080 Registro Generale 11457

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/1987 - Registro Particolare 10752 Registro Generale 17312 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/1987 - Registro Particolare 11416 Registro Generale 18569 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/1989 - Registro Particolare 929 Registro Generale 4814

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/1991 - Registro Particolare 3508 Registro Generale 18925

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO SOGGETTO DEBITORE

6. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/1992 - Registro Particolare 1927 Registro Generale 11647

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO SOGGETTO DEBITORE

7. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/1993 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 9346

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO SOGGETTO DEBITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/1993 - Registro Particolare 5195 Registro Generale 26362

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/1995 - Registro Particolare 2708 Registro Generale 15649

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 2877 del 01/06/2015

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/1996 - Registro Particolare 17414 Registro Generale 26599 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

16/10/1996 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PELAGO(FI)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/1997 - Registro Particolare 17406 Registro
Generale 25808 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/2 del
23/07/1997 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PELAGO(FI)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2001 - Registro Particolare 3125 Registro
Generale 4341 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 12880/2000 del
15/11/2000 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO - Immobili siti in PELAGO(FI)

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3879 del 08/02/2001

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2001 - Registro Particolare 3879 Registro
Generale 5624 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 12880/2000 del
15/11/2000 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- Immobili siti in PELAGO(FI)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3125 del 2001

14. ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2015 - Registro Particolare 2877 Registro
Generale 18524
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 3497 del 02/06/1995
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in PELAGO(FI) - SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2708 del 1995

15. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/11/2019 - Registro Particolare
32926 Registro Generale 46197 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE
Repertorio 10240 del 15/06/2019 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI
ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE - Immobili siti in PELAGO(FI)

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

16. ISCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2019 - Registro Particolare 7915 Registro Generale 46198 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10240 del 15/06/2019 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE - Immobili siti in PELAGO(FI) - SOGGETTO CREDITORE

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo il complesso immobiliare risultava libero nel possesso e disponibilità

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Il complesso edilizio in Loc. Casalta, Pelago, di vecchia costruzione costituito da fabbricati edilizi ad uso abitativo e rurale ed annessi rurali oltre che terreni agricoli è stato edificato in epoca antecedente il 1942.

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pelago (FI) non risultano presenti documentazioni inerenti il complesso edilizio in questione. Di conseguenza non risulta possibile eseguire comparazioni relative alla corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto a grafici e o ad atti amministrativi relativi alla conformazione dell'edificio

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare costruita in epoca antecedente il 1967 risulta liberamente commerciabile.

OSSERVAZIONI

Sulla posizione catastale

Durante il sopralluogo si è rilevato che gli immobili in oggetto risultano composti da varie porzioni rimaste allibrate al catasto terreni (fabbricato rurale ed aree rurali). Risulta inoltre che da molti anni il complesso risulta abbandonato e non possiede nessuna attività agricola.

I fabbricati rurali sono gli immobili posti al servizio di terreni agricoli, in quanto utilizzati in modo strumentale all'attività di coltivazione, oppure quale

*Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

abitazione dell'imprenditore agricolo. Questi fabbricati godono di un regime fiscale agevolato, a condizione che siano presenti tutti i requisiti previsti dalla legge (art. 9 del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e modificato dall'art. 42-bis del d.l. 1 ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222). In passato i fabbricati rurali erano censiti esclusivamente nel Catasto Terreni, proprio perché considerati pertinenze dei terreni agricoli su cui sorgevano, e pertanto privi di autonoma capacità reddituale. In seguito, la legge ha introdotto l'obbligo di censire i fabbricati rurali al catasto fabbricati, con le stesse modalità previste per le costruzioni urbane. Dopo numerosi rinvii, **il termine per l'accatastamento di tutti i fabbricati rurali esistenti è scaduto il 30 settembre 2012.** Entro tale data dovevano essere dichiarati al catasto fabbricati tutti i fabbricati rurali che ancora risultavano iscritti solo al catasto terreni, con conseguente attribuzione della rendita catastale. Contemporaneamente poteva essere presentata un'autocertificazione del proprietario relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità, con la procedura prevista dal decreto del Ministero dell'Economia del 26 luglio 2012 e dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/T/2012. Dopo vari ondeggiamenti, la legge ha stabilito che i fabbricati rurali vengono iscritti in catasto secondo le qualità e classi ordinarie, in base alle caratteristiche dell'immobile, e non necessariamente nelle categorie D/10 e A/6, come previsto in precedenza. La sussistenza dei requisiti di ruralità risulta nella banca dati catastale mediante apposizione della specifica annotazione, ed è riscontrabile anche nella relativa visura.

Dalle visure effettuate non si riscontra che sia avvenuto quanto previsto dalle norme come sopra accennato, rilevando con ciò l'assenza di conformità e corrispondenza catastale per tutte le porzioni ancora indicate al Catasto Terreni come fabbricati rurali. Si segnala pertanto la necessità di provvedere agli adeguamenti normativi non essendo presente attività agricola.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta in pessime condizioni e non abitabile adibito ad uso abitativo per una parte e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'Procedura Fallimentare e risulta libero;

-l'immobile è attualmente nel possesso del Sig. [REDACTED] come sopra specificato e che ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle indagini effettuate in aggiornamento di quanto già indicato nella precedente perizia del 2020, per quanto riguarda gli immobili abitativi, non si sono riscontrati particolari mutamenti nei prezzi medi. Tuttavia, si deve comunque considerare un abbattimento del valore per l'assenza di manutenzione ordinaria/straordinaria e la maggiore vetustà dell'immobile, che presenta una situazione notevolmente peggiorata rispetto all'epoca della precedente perizia. Pertanto, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo unitario intorno ad E. 400,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo L "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



*ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

VALORE CASA RURALE ED ANNESSI -LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione rurale e annessi P.S1-T-1	MQ	230,31 x	E. 400,00	=Euro 92.124,00

che si arrotonda a

€ 92.000,00.=
(diconsi Euro Novantaduemila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Abitazione rurale e annessi € 92.000,00 - 10% = € 82.800,00

arrotondabile a

€ 82.000,00.=
(Euro ottantaduemila/00)

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

RIEPILOGO GENERALE VALORE LOTTI DA 1 A 6

	SUP.	VAL. AL MQ	VAL. LIBERO	SANATORIE	VALORE	VAL. ARROT.	VAL. ASTA - 10%	V. OCCUP. -20%	V. OCCUP. ASTA
LOTTO 1	275,75	€ 600,00	€ 165.450,00	-€ 24.000,00	€ 141.450,00	€ 140.000,00	€ 126.000,00	€ 112.000,00	100.800,00 €
LOTTO 2	255,6	€ 1.000,00	€ 255.600,00	-€ 9.000,00	€ 246.600,00	€ 245.000,00	€ 220.500,00	€ 196.000,00	176.400,00 €
LOTTO 3	50,88	€ 1.800,00	€ 91.584,00	-€ 9.000,00	€ 82.584,00	€ 83.000,00	€ 74.700,00	€ 66.000,00	60.000,00 €
LOTTO 4	171,93	€ 1.000,00	€ 171.930,00	-€ 9.000,00	€ 162.930,00	€ 163.000,00	€ 145.000,00	€ -	€ -
LOTTO 5	150,51	€ 1.100,00	€ 165.561,00	-€ 9.000,00	€ 156.561,00	€ 155.000,00	€ 140.000,00	€ -	€ -
	904,67		€ 850.125,00		€ 790.125,00	€ 786.000,00	€ 706.200,00		
VALUTAZIONE INTERO EDIFICIO									
			VAL. LIBERO	SANATORIE	VALORE		VAL. ASTA - 10%		
	904,67		€ 765.112,50	-€ 60.000,00	€ 705.112,50		€ 635.580,00		
	In arrotondamento		€ 760.000,00		€ 700.000,00		€ 640.000,00		
	SUP.	VAL. AL MQ	VAL. LIBERO	SANATORIE		VAL. ARROT.	VAL. ASTA - 10%		
LOTTO 6/B	230,31	€ 400,00	€ 92.124,00	€ -		€ 92.000,00	€ 82.800,00		

Altro non ho da riferire,

Con osservanza.

Firenze, lì 22 settembre 2025

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli



ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione urbanistica
- Allegato 4: Atti di provenienza
- Allegato 5: Aggiornamento ipotecario

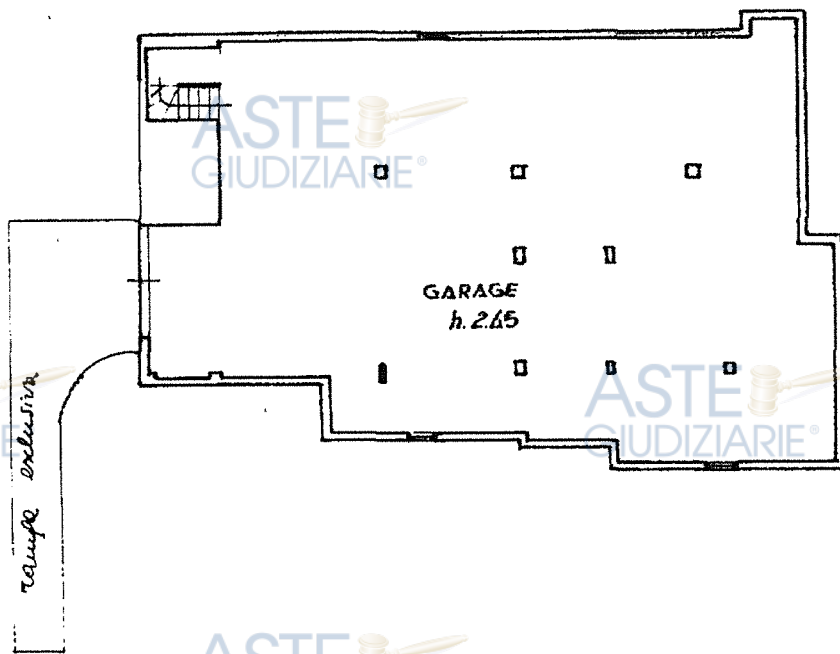
Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

MODULARIO F. rig. rend. 487 **393** **87**  MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di **PELAGO** via **PELLO E. BERLINGUER** civ.

MOD. BM (CEU) **LIRE 250**

PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal **P. E. MANNINI**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo di **P. IND.**

Ultima planimetria catastale

Data presentazione: 18/09/1992 - Data: 22/10/2019 - n. T185786 - Richiedente: BGNCLD53P10D612C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 146x297 - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)



MODULARIO
F. rig. rend. 487

393



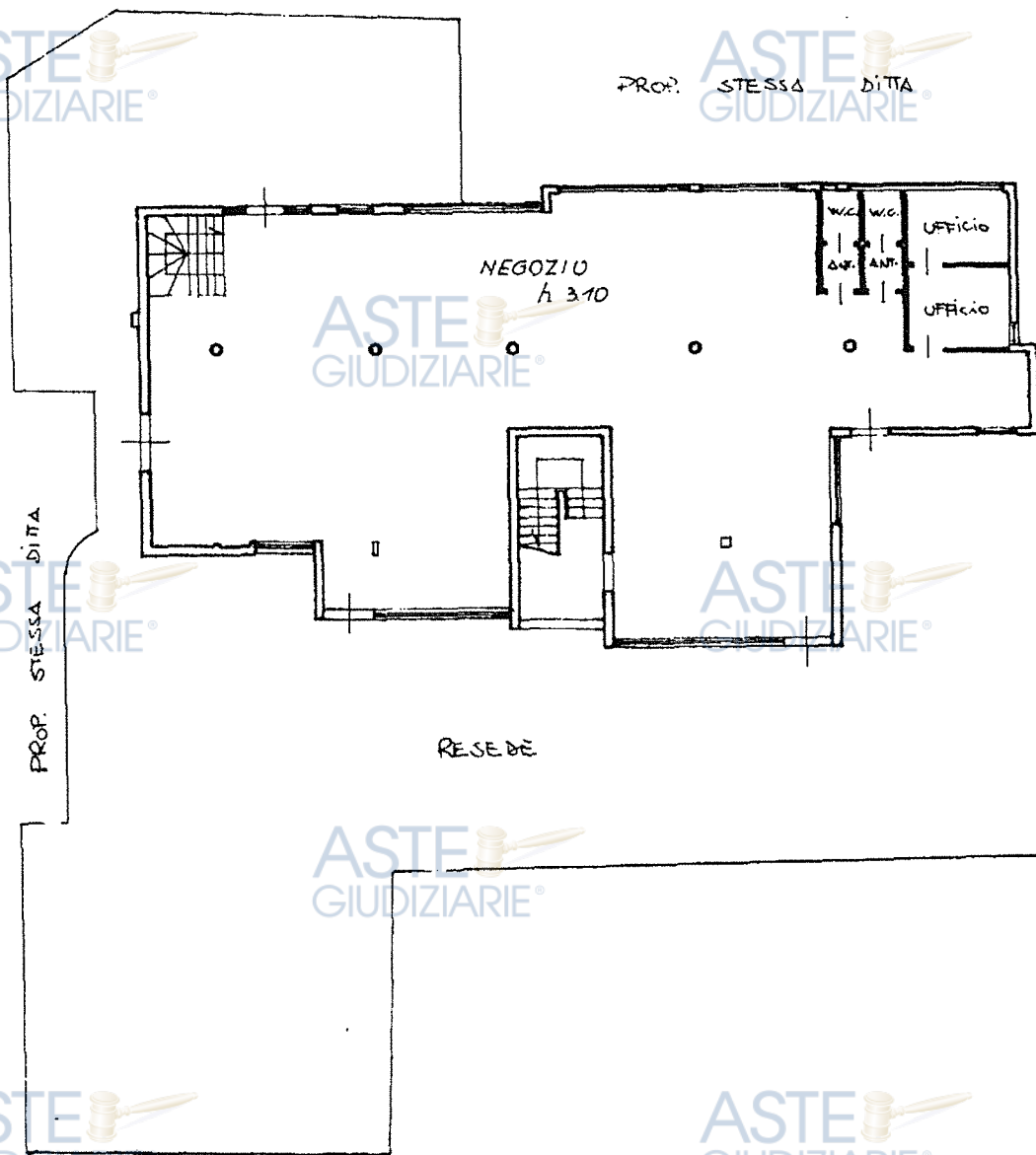
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

LIRE
250**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)Planimetria di u.i.u. in Comune di PELAGO via P.E. BERLINGUER civ.

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazioneCompilata dal P.E. MANNINI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo dei P. INDUSTRIALIdella provincia di FIRENZE n. 200
Data presentazione: 18/09/1992 - Data: 22/10/2019 - n. T185787 - Richiedente: BGNCLD53P10D612C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria catastale

F. 393

Data presentazione: 18/09/1992 - Data: 22/10/2019 - n. T185787 - Richiedente: BGNCLD53P10D612C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

num. 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2019 - Comune di PELAGO (G420) - < Foglio: 23 - Particella: 368 - Subalterno: 3 -
PIAZZA ENRICO BERLINGUER piano: I;

