

In particolare:

Part. IIe 162-206-349-350-351-352

Inoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 14/02/2008 Registro particolare 450 Registro Generale 3081, con atto notarile del 11/02/2008 N. repertorio 1490/1279 Notaio Abbate Rita (C.F. BBT RTI 76B57 F839R). Creditore ipotecario: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a Piazza Salimbeni 3 Siena
Presente Annotazione del 28/03/2008 Registro particolare 1120 Registro Generale 6250, per erogazione parziale.

Inoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 21/09/2010 Registro particolare 2979 Registro Generale 16701, con atto notarile del 02/09/2010 N. repertorio 4808/3951 Notaio Abbate Rita (C.F. BBT RTI 76B57 F839R). Creditore ipotecario: Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia Società Cooperativa, Via J.F.Kennedy n.1 Reggello

Part. IIe 207-208

Inoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 21/09/2010 Registro particolare 2979 Registro Generale 16701, con atto notarile del 02/09/2010 N. repertorio 4808/3951 Notaio Abbate Rita (C.F. BBT RTI 76B57 F839R). Creditore ipotecario: Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia Società Cooperativa, Via J.F.Kennedy n.1 Reggello

Ing. Guccio Bravi
Via Chiusa 77 n. 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310453 Fax 0557310710 - cel. 3471939652
e-mail: guccio@ingassocciati.com
Partita IVA 05217490480

PROVINCIA DI FIRENZE COMUNE DI REGGELLO

In provincia di Firenze comune di Reggello località Montanino sono situati i seguenti beni immobiliari

Foglio 98 particella 402: nel fabbricato individuato trovano posto gli immobili che verranno descritti di seguito. In generale trattasi di fabbricato di costruzione abbastanza recente posizionato lungo la viabilità principale dalla quale si accede direttamente tramite accesso pedonale.

Foglio 98 particella 402 sub 525

Trattasi di immobile di categoria catastale C1 (negozi e botteghe) posizionato al piano terra rialzato di più ampio fabbricato dove trovano posto anche i successivi beni che verranno descritti.

Vi si acceda dalla viabilità pedonale interna privata tramite una scala esterna che porta ad un ballatoio su cui si attestano gli ingressi dell'immobile in oggetto e di altri limitrofi.

Il bene è costituito da due vani comunicanti ma ciascuno con accesso dal diretto dal ballatoio e ciascuno dotato di servizio igienico

Esso si presenta condizioni ottimali, con finiture di buone qualità.

Il sistema di impianti risulta a norma, è presente impianto di riscaldamento e di condizionamento autonomi con caldaia e unità esterne posizionate nel terrazzo sul retro.

La superficie totale dell'immobile è pari a circa 68 mq comprensivo di accessori.

Ing. Guido Ercoli
Via Chiana 77 n.10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0587310553 Fax 0587310716 Cell. 3471037652
e-mail: guscin@afuassociati.com
Partita IVA 05217480430

Pag. 12 di 47

Valore del bene:

Per immobili di categoria e di tipologia uguale a quello in oggetto si stima un valore corrente pari a 1400 €/mq pertanto:

valore di mercato 95.200,00 Euro



Di seguito alcune immagine del bene



ing. Guido Dravi
Via Chiara 77 n. 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310955 Fax 055731071E Cell. 3471030912
e-mail: guido@ulgassocial.com
P. IVA n. 05217490400



ASTE
GIUDIZIARIE.it

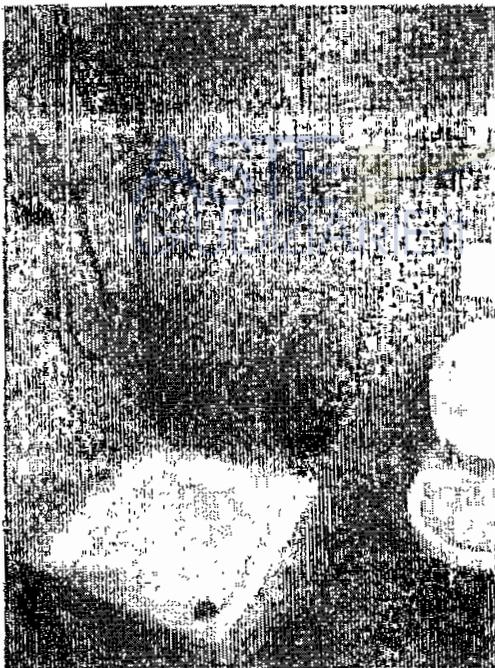
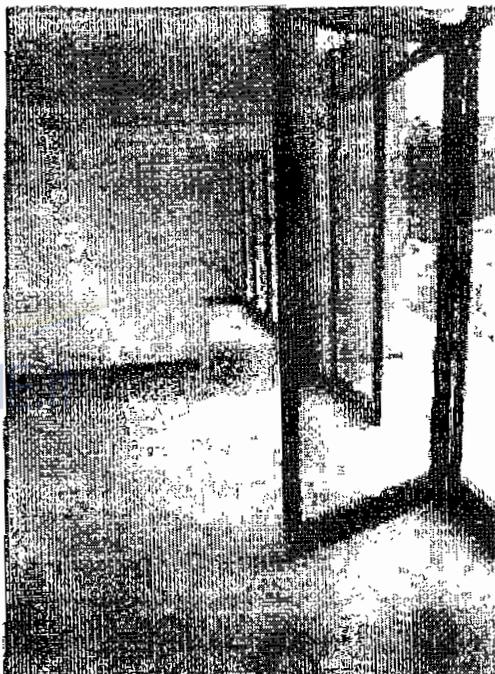


ing. Guido Bravi
Via Garibaldi 77 II.10 - 50018 SCANDICCIO (FI)
Tel. 0507.310613 fax 0507.310710 - cell. 347103965
e-mail: guido@bravibisociali.com
Partita IVA 05917480480

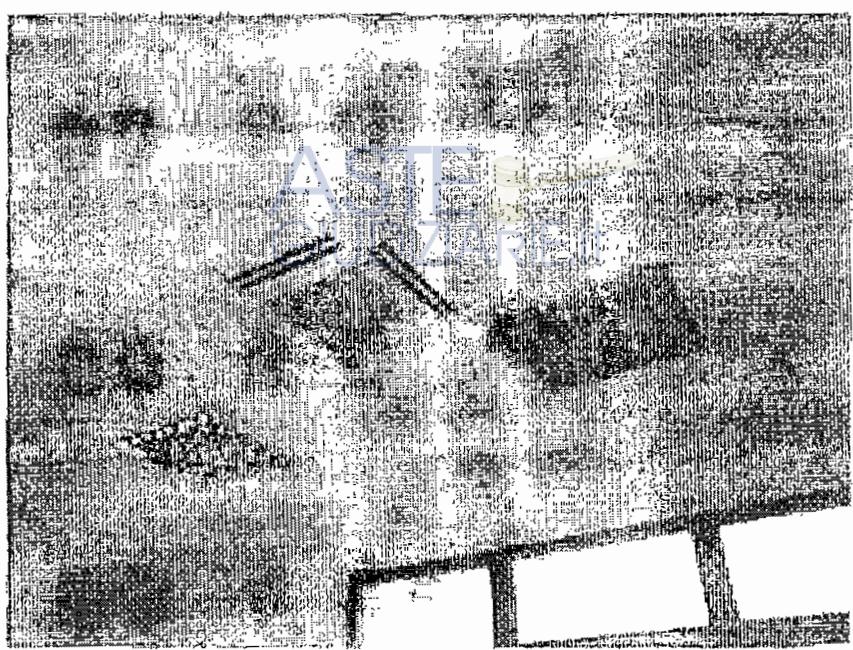
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 14 di 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Guccio Aravi
Via Chiara 77 n.10 - 50010 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310353 Fax 0557310716 - cell 3471039552
e-mail: guccio@afnasociati.com
Partita IVA 05217490480



Ing. Guido Bravi
Via Dante 77 n. 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310853 Fax 0557310716 - cell 3471039652
e-mail: guido@afqassociati.com
Partita IVA 05217490480



Foglio 98 particella 402 sub 514

Trattasi di immobile di categoria catastale C1 (negozi e botteghe) posizionato al piano primo dello stesso immobile del precedente bene

Vi si accede dalla viabilità pedonale interna privata tramite una scala esterna posizionata sul retro che porta ad un pianerottolo sul quale si affaccia anche l'immobile descritto al punto successivo. L'immobile è costituito da un unico ambiente dotato di servizio igienico e di impianto di riscaldamento e condizionamento autonomi. Le finiture sono della stessa tipologia di quelle descritte in precedenza e si trovano in buono stato manutentivo.

Alla proprietà si può anche accedere attraverso parete finestrata prospiciente su ballatoio esclusivo.

ing. Guccio Bravi
Via Chiata 77 II 50016 SERRAVALLE (FI)
Tel. 055/310663 Fax 055/310716 cell. 3471009652
e-mail: guccio@braviescorte.it
Partita IVA 0521/430463

Gli impianti sono tutti a norma e funzionanti

La superficie totale è pari a circa 29 mq

Valore del bene:

Per immobili di categoria e di tipologia uguale a quello in oggetto si stima un valore corrente pari a 1400 €/mq pertanto:

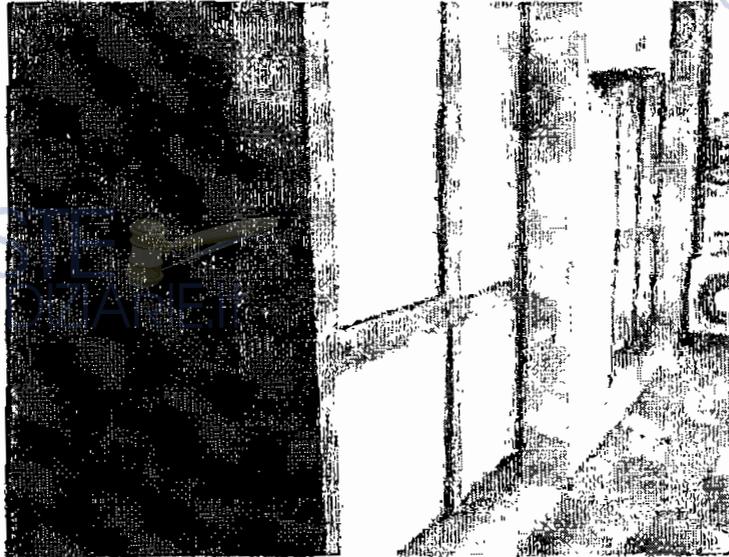
valore di mercato 40.600,00 Euro

Sull'immobile grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 12/11/2009 Registro particolare 7911 Registro Generale 50515, con atto notarile del 05/11/2009 N. repertorio 3709/3093 Notaio Abbate Rita I.C.F. BBT RTI 76B57 F839R1. Creditore ipotecario: Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia Società Cooperativa.

Di seguito alcune Immagine del bene



Ing. Guccio Bruni
Via Garibaldi 77 n 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel 0573100531 ex 0557310716 - cell 0471039952
-mail guccio@brunigasoziali.com
Partita IVA 05217490480



Ing. Guido Brevi
Via Cherla 77 n.10 - 50016 SCANDICCI (FI)
Tel. 057310953 Fax 055/310710 - cell. 347 1699652
e mail guido@sig2sociati.com
Partita IVA 09217490480



Foglio 98 particelle 402 sub 515

Trattasi di immobile di categoria catastale C1 (negozi e botteghe) posizionato al piano primo con ingresso indipendente prospiciente sul pianerottolo esterno sul quale si affaccia anche l'ingresso del sub 514. Catastralmente il pianerottolo è di proprietà del presente immobile

L'immobile è costituito da due vani con annesso servizio igienico. Le condizioni generali sono identiche a quelle delle altre proprietà descritte con stessa tipologia di impianti.

La superficie totale è pari a circa 50 mq

Valore del bene:

Per immobili di categoria e di tipologia uguale a quello in oggetto si

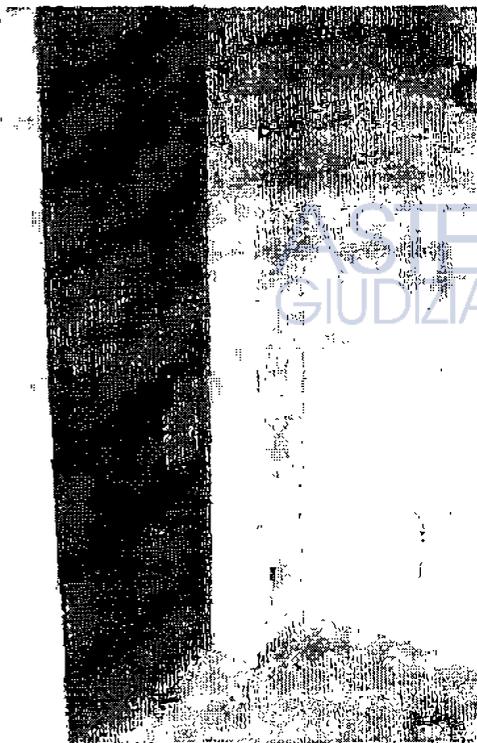
Ing. Gucchio Biagi
Via Dante, 77 n 10 - 56018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0587310869 Fax 0587719716 - Cell 3471039652
e-mail: gucchio@fgiussuocell.it
Partita IVA 06217490480

stima un valore corrente pari a 1400 €/mq pertanto:

valore di mercato 70.000.00 Euro

Sull'immobile grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 12/11/2009 Registro particolare 7911 Registro Generale 50515 con atto notarile del 05/11/2009 N. repertorio 3709/3093 Notaio Abbate Rita (C.F. BBT RTI 76B57 F839R).
Creditore ipotecario: Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia Società Cooperativa.

Di seguito alcune Immagine del bene



ing. Guido Bray
Via Charla 17 n. 17 - 50016 SCANDICCI (FI)
Tel. 057310853 Fax 057310716 - cell. 3471030652
e-mail guido@brayco.com
Partita IVA 05717490780

Pag. 21 di 47



Ing. Guido Bravi
Via Carlo 77 n.10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310853 | fax 0557310716 - cell. 3471030052
e-mail: bravi@ingbraviassociati.com
Partita IVA 05217490480



Ing. Gucchio Bravi
Via Clivata 77 n. 10 - 50016 SCANDICCIA (FI)
Tel. 0557310053 Fax 0557310716 - cell. 3471039652
e-mail bravi@astejudiziarie.com
Partita IVA 05217490480

Pag. 23 di 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Guccio Brami
Via Charla 77 n. 10 - 50018 SCAVANOVA (FI)
Tel. 0557210453 Fax 0557310716 - cell. 3471039652
e-mail: guccio@afcasocitali.com
Partita IVA 05217490490

Foglio 98 particella 402 sub 506 - 507

Le unità immobiliari sono comunicanti tra di loro sebbene accatastate la part. 506 come C2 e la 507 come C6.

Trattasi di ambiente adibito a deposito e come tale privo di finiture. I locali sono situati al piano seminterrato dello stesso fabbricato dei beni precedenti con accesso dal piazzale carrabile sul retro.

L'ingresso è costituito da bandone basculante ed ha una superficie totale di circa 60 mq

La proprietà presenta un muro controterra ma non vi sono tracce di umidità e gli ambienti appaiono salubri.

Nel subalterno 506 era rappresentato in origine la presenza di uno scannafosso di rigiro che non è in realtà stato realizzato pertanto appare ad oggi di superficie maggiore che pertanto nella valutazione del valore non verrà considerato in quanto non facente parte della superficie effettivamente calpestabile prevista. Tale situazione non rappresenta comunque ad oggi un abuso edilizio ma solo una difformità dal progetto sanabile con la semplice realizzazione del tramezzo costituente lo scannafosso.

Valore del bene:

Per immobili di categoria e di tipologia uguale a quello in oggetto si stima un valore corrente pari a 300 €/mq pertanto:

valore di mercato 18.000,00 Euro

Suoi immobili greva ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 12/11/2009 Registro

Ing. Guido Bravi
Via Carlo 77 P. 10 - 56018 SANMIRCO (PI)
Tel. 057319853 Fax 057316716 - cel. 3471938602
e-mail: gbravi@braviosocial.com
Partita IVA 05217490480

particolare 7911 Registro Generale 50515 con atto notarile del 05/11/2009

N. repertorio 3709/3093 Notaio Abbate Rita (C.F. BBT RTI 76B57 F839R)

Creditore ipotecario: Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di

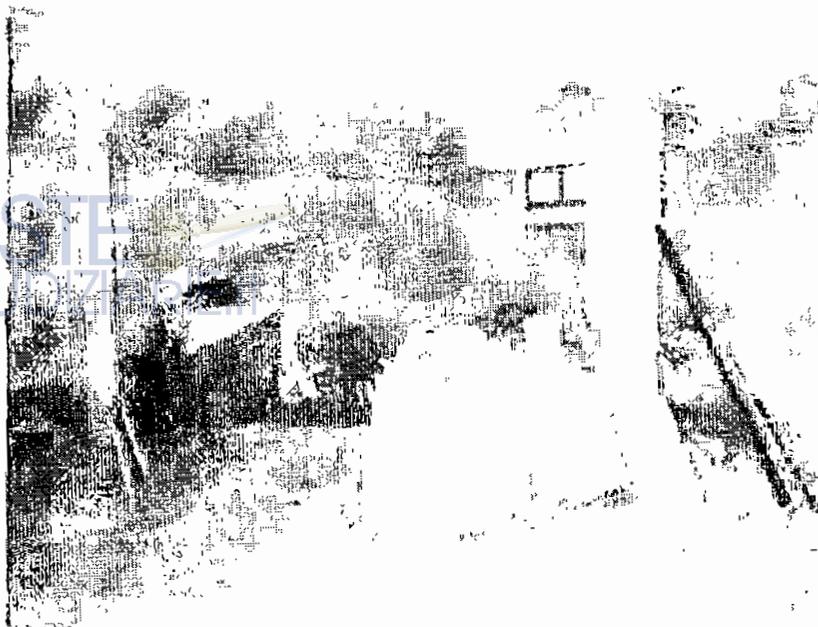
Cascia Società Cooperativa

Di seguito alcune immagine del bene



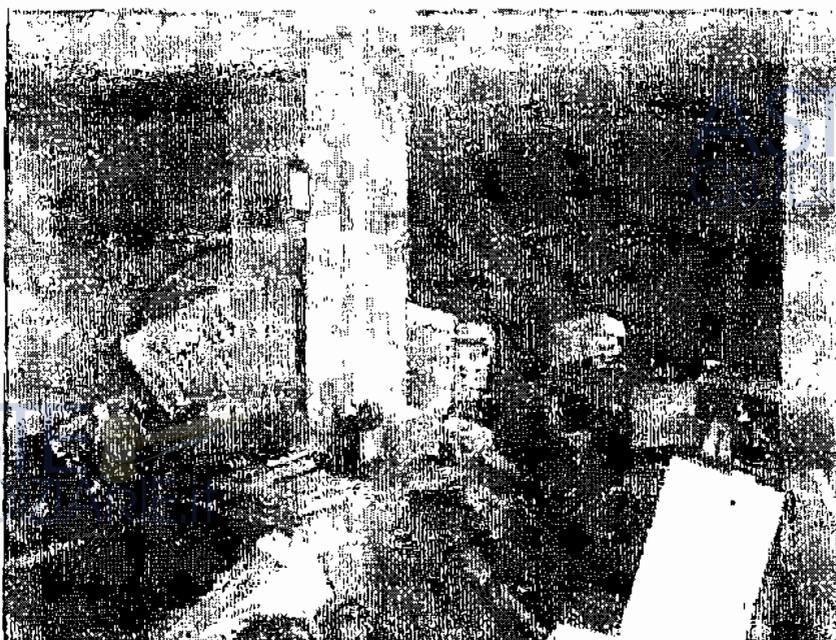
Ing. Guido Pizzi
Via Chera 77 n.10 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557210052 Fax 0557310716 - cell. 3471039512
E-mail: guido@olinasocieti.com
Parita IVA 05217400400

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Guido Bravi
Via Cervo 77 n. 10 - 50016 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310853 Fax (055)7310716 - cel. 3471039682
e-mail guido@afusocclab.com
Partita IVA 05217490480

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 98 particella 402 sub 12 - 13 - 7

Le unità immobiliari accatastate come C6 sono box auto tutti delle stesse tipologie e dimensioni ovvero circa 16 mq.

L'accesso avviene dal piazzale condominiale entrando in una zona coperta e i box auto sono rispettivamente il primo, il secondo l'ultimo sulla destra per chi entra.

I box risultano pavimentati ed intonacati, non presentano tracce di umidità o di altre situazioni di insalubrità.

Valore del bene:

Per immobili di categoria e di tipologia uguale a quello in oggetto si stima un valore corrente pari a 650 €/mq pertanto:

valore di mercato 9.750,00 Euro/cad

Sugli Immobili grave ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione del 12/11/2009 Registro Particolare 7911 Registro Generale 50515 con atto notarile del 05/11/2009

Ing. Guido Bravi
Via Charia 77 n 16 - 50010 SCANDICCIO (FI)
Tel. 0557316863 Fax 0557319716 - cell. 3471039032
e-mail: guido@efnassociati.com
Partita IVA 05217490490

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. repertorio 3709/3093 Notaio Abbate Rita (C.F. BBT RTI 76B57 F839R)

Creditore ipotecario: Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di
Cascia Società Cooperativa

DI seguito alcune immagini dei beni

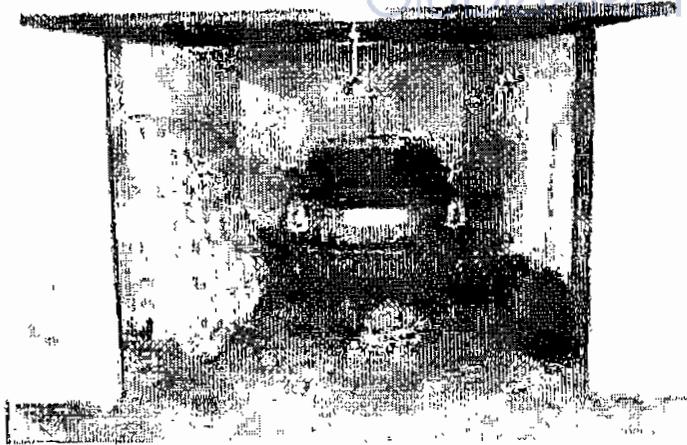
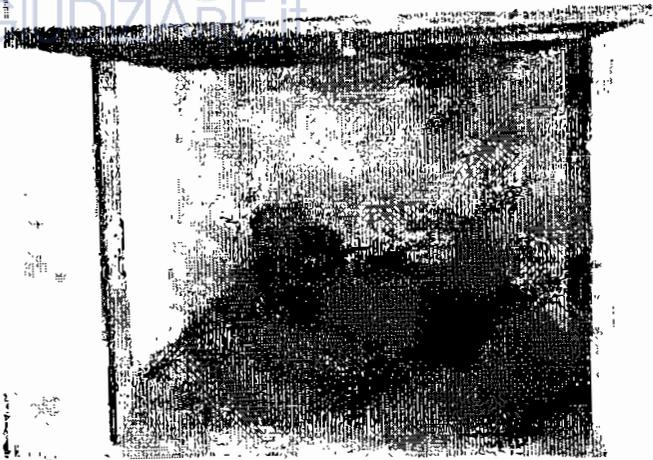
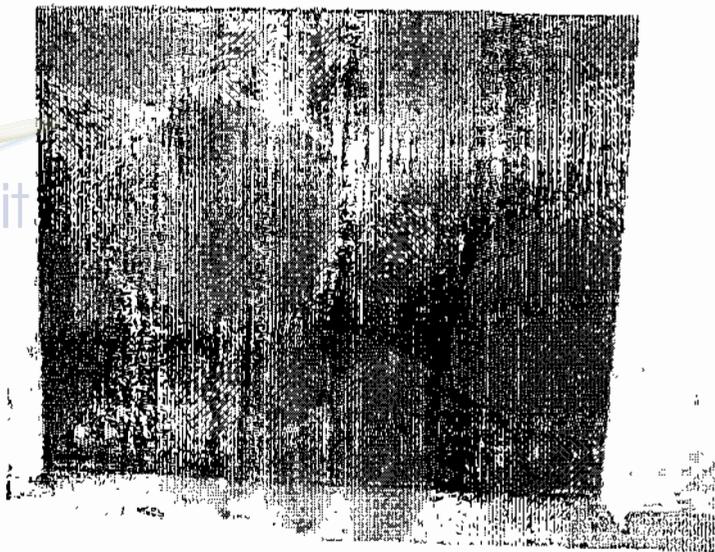


Fig. Guido Bruti
Via Chiana 77 n.10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310953 Fax 0557310716 cell. 3471039052
e mail: guido@alfassociati.com
Partita IVA 05217490490

Pag. 29 di 47





Ing. Guccio Bravi
Via Cherla 77 n.10 - 50018 S. MARCO (FI)
Tel. 0573/10553 Fax 0573/10716 cell 3471038652
e-mail purch@afgassocati.com
Partita IVA 05217490420

PROVINCIA DI FIRENZE COMUNE DI INCISA VAL D'ARNO

In provincia di Firenze comune di Incisa Val d'Arno in località Palazzolo sono situati i seguenti beni immobiliari

- Foglio 2, particella 518, sub 506, Cat A2 classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 euro
- Foglio 2, particella 518, sub 522 Cat C6, consistenza 16,00 mq, rendita 118,99 euro
- Foglio 2, particella 518, sub 533 Cat C6, consistenza 15,00 mq, rendita 118,99 euro

Trattasi di immobile per civile abitazione di categoria catastale A2 Individuato al sub 506, facente parte di una recente lottizzazione eseguita dalla società costituita dalla realizzazione di tre blocchi denominati edificio "A" "B" e "C", tutti completati.

L'immobile oggetto della perizia fa parte dell'edificio A prospiciente sulla parte interna di via il Poggetto. L'edificio è costituito da tre blocchi in ognuno dei quali trovano posto quattro appartamenti di cui due al piano terra e due al primo piano. L'appartamento di interesse è posizionato nel blocco centrale al piano terra sulla destra guardando dalla pubblica via. Vi si accede direttamente da quest'ultima attraverso il giardino di proprietà e relativo vialetto di ingresso lastricato che conduce ad un piccolo loggiato di ingresso all'appartamento

L'immobile si sviluppa su due livelli (piano terra e seminterrato). Dalla loggia al piano terra si accede ad una zona giorno collegata con un vano

Ing. Guido Braw
Via Chianta 77/B 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557516853 fax 0557510716 cell. 3471639832
e-mail: nurzio@alnasociati.com
Partita IVA 05217490480

Pag. 31 di 47

adibito a cucine. Tramite un disimpegno si accede alla camera ed al servizio igienico. Camera e cucina si affacciano sul piazzale terzale e sono dotati di due terrazze.

Dalla zona giorno attraverso una scala si accede al piano seminterrato dove si trovano una cantina ed un disimpegno che porta ad un secondo servizio igienico e ad un locale adibito a lavanderia. Bagno e cantina sono areati ed illuminati naturalmente tramite finestre a nastro sulla parte alta della parete prospiciente sul giardino di proprietà frontale.

Dalla locale cantina si accede inoltre ad un ulteriore vano adibito a box auto ed individuato dalla particella 522.

A tale box si può anche accedere direttamente dall'ingresso carrabile posizionato sul piazzale condominiale sul retro.

La superficie dell'appartamento al piano terra risulta di circa 64,5 mq mentre al piano seminterrato collegato internamente si contano circa 38 mq.

L'immobile di costruzione recente si presenta in buono stato manutentivo. Le finiture sono di buona qualità e gli impianti risultano a norma.

Il box auto ha una superficie di 16 mq e si presenta in buone condizioni manutentive e di salubrità.

Completa la proprietà un posto auto scoperto individuato al subalterno 533 di circa 15 mq.

La proprietà di tutti i subalterni risulta intestata per 1/1 alla

Ing. Giuseppina Bravi
Via Dante 77 n.10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0587310853 Fax 0587210716 - cell. 3971039052
e mail: giudicio@astejudiziarie.it
Partita IVA 05217490483

Attualmente però l'immobile risulta occupato a seguito di compromesso effettuato tra gli occupanti e la società proprietaria prima del fallimento. Tale compromesso non risulta però registrato in quanto non presente nelle visure effettuate per l'immobile stesso dal sottoscritto e di cui si allega copia (ALLEGATO 2).

Ad oggi pertanto non è presente un contratto definitivo di compravendita tra gli occupanti e la proprietà, sebbene esista detta scrittura privata denominata "contratto preliminare di vendita" (ALLEGATO 3) compromesso firmato dalle due parti e datata 02/09/2010 che regolava la promessa di acquisto dell'immobile censito al foglio 2 particella 518 e sub 506 e 522, nella misura di €. 230.000,00 da corrispondere a mezzo di assegni circolari e permuta di una proprietà del Sig. [redacted] come meglio specificato nel compromesso firmato dalle parti e allegato alla presente perizia.

Nella citata scrittura privata non viene menzionato il posto auto censito alla sub. 533.

Di seguito si riporta una valutazione economica dei beni così come da indagine di mercato risulta plausibile. La presenza della famiglia all'interno dell'immobile ne potrà comunque comportare un deprezzamento in sede di vendita.

- Foglio 2, particella 518, sub 506, Cat A2 classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 euro (appartamento)

Si stima per tale immobile un valore di 1800,00 euro a mq per la porzione al piano terra e di 1400,00 per la porzione al piano

ing. Guido Prati
Via Garibaldi 77 n.10 - 56018 SCANDICCI (PI)
Tel. 0557310953 Fax 0557310716 - cell. 3471078362
e-mail. guido@guidoprati.com
Partita IVA 05217490480

seminterrato, pertanto

Valore di mercato: $64,50 \times 1,800 + 38 \times 1,400,00 = 169.300,00$ euro

- Foglio 2, particella 518, sub 522 Cal C6, consistenza 16,00 mq,
rendita 118,99 euro

Si stima per l'immobile un valore di 650 €/mq pertanto:

Valore di mercato = 10.400,00 euro

- Foglio 2, particella 518, sub 533 Cal C6, consistenza 15,00 mq,
rendita 118,99 euro

Si stima per l'immobile un valore di 500 €/mq pertanto:

Valore di mercato = 7.500,00 euro

L'immobile presenta ad oggi alcune difformità dal punto di vista distributivo rispetto a quanto effettivamente presente nella concessione edilizia ed al successivo accatastamento. Trattasi di due pareti in cartongesso presenti all'interno della proprietà al piano terra (sub 506) eseguite in modo tale da realizzare una diversa distribuzione interna. Tale situazione pur non rappresentando un abuso edilizio in quanto non hanno comportato aumenti di volume o di superficie e difformità dal punto di vista igienico sanitario sono comunque prive di atto legittimante (scia edilizia o similare) e del relativo aggiornamento della planimetria catastale. Le spese per sanare tale situazione sono valutabili in circa 2.000,00 euro

Sui tre Immobili è iscritta in data 23/10/2012 al Registro Particolare 4617
e al Registro Generale 30793 presso il Tribunale di Firenze repertorio
11510 del 10/09/2012 una ipoteca Giudiziale derivante da decreto
insuntivo da parte della Società

0596390489

Di seguito si riportano alcune immagini relative all'immobile.



Vista dalla strada dell'immobile (proprietà in basso a sinistra)

Ing. Guido Brevi
Via Chiante 77 r.l.0 - 50018 SCANTICCI (FI)
Tel. 0557310833 Fax 0557310718 - cell. 3471039652
e-mail: guido@astegiudiziarie.it
Pudite (VA 05713480489)

AS
GIUD



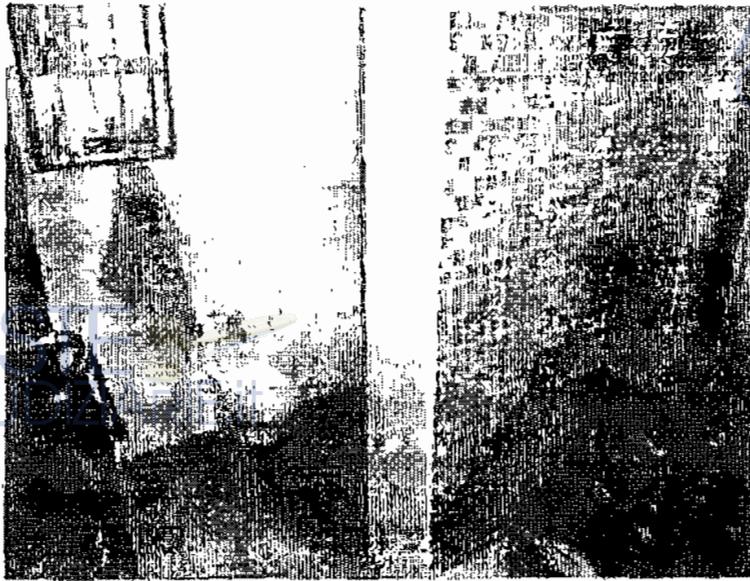
Accesso dal piazzale condominiale al sub. 522



Piano seminterrato: porzione accatastata a cantina

Ing. Guccio Bravi
Via Charis 77 n.10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310853 Fax 0557310716 - cell. 3471030662
e-mail: guccio@alfasecchi.com
Partita IVA 05217480481

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Piano seminterrato: disimpegno e servizio igienico



Piano seminterrato;
lavanderia

Ing. Guido Bravi
Via Cherio 77 n.10 - 50018 SCANDICCIO (FI)
Tel. 0557310553 Fax 0557310716 - cell 3471939852
e-mail guido@astejudiziarie.com
Partita IVA 05217490460

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

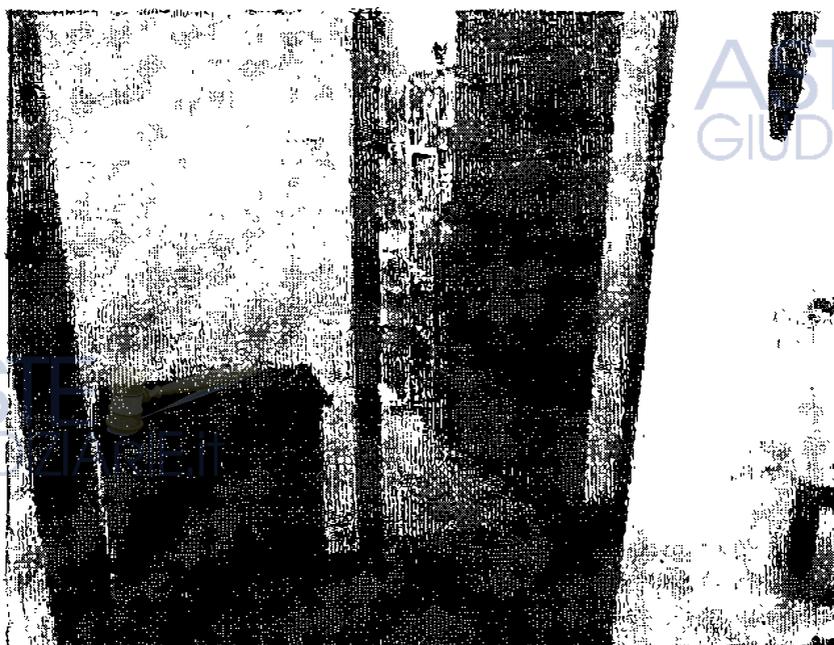


Piano terreno: dalle
scale interne si
accede al piano
terreno. La parete che
appare sulla sinistra
è quella in fondo
eseguite in
cartongesso rich
risultano nelle
planimetria catastale

Di seguito alcune immagini relative agli interni



Ing. Giorgio Bravi
Via Charis 77 n.10 - 50048 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310653 Fax 0557310716 - cell. 3471039662
e-mail office@associati.com
Partita IVA 05217490460



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Guido Brevi
Via Garibaldi 77 n. 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310253 Fax 0557310246 cell. 3471329957
e-mail: guido@agleassociati.com
Partita IVA 05217190980

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 39 di 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



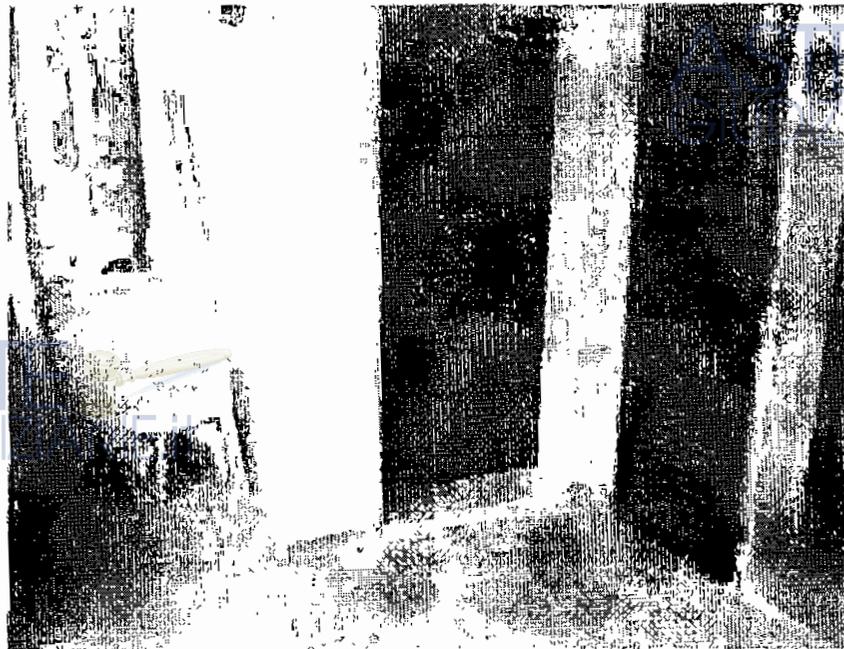
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Giusio Bravi
Via Cernaia 77 n.10 - 40016 SCANDIOLI (FI)
Tel. 05572310853 Fax 0557310718 - cell. 3471030052
e-mail: gusio@abnassociati.com
Partita IVA 05217490484

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 40 di 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Loggia esterna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Inq. Guido Bravi
Via Chiara 77 n 10 - 50019 SCANDICCIO (FI)
Tel. 0557310833 Fax 0557319716 - cell. 3471039662
e-mail: bravifoto@ioassurati.it
Partita IVA 05217150480

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 41 di 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TERRENI PROVINCIA DI FIRENZE COMUNE DI INCISA VAL D'ARNO

Nel comune di Incisa Val d'Arno sono presenti alcuni terreni di proprietà.

Di seguito si riporta per ciascuna particella una valutazione del valore secondo quelle che sono le più probabili stime di mercato attuali a seconda della tipologia di destinazione del terreno stesso:

I terreni sono individuati al foglio di mappa 2 particelle 423 - 486 - 489 - 490; sono tutti di qualità seminativo erboreo e di classe 1 per una superficie totale di 147 mq x 1,00€/mq = 147 Euro arrotondabile a 150,00 euro

Sulle particelle 486-489-490 grava ipotecaria volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione del 31/10/2006 Registro particolare 10818 Registro Generale 57447, con atto notarile del 28/10/2006 N. esecutorio 8147/3216 Notaio Russo Filippo (C.F. RSSFP64P18F061L1) Creditore ipotecario: Banca Toscana s.p.a. - Piazza XXV Aprile 27/A Rignano sull'Arno

TERRENI PROVINCIA DI FIRENZE COMUNE DI REGGELLO

Nel comune di Reggello sono presenti alcuni terreni di proprietà. Di seguito si riporta per ciascuna particella una valutazione del valore secondo quelle che sono le più probabili stime di mercato attuali a seconda della tipologia di destinazione del terreno stesso:

I terreni sono individuati rispettivamente:

ing. Guido Fray
Via Dante 77 n. 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 055730863 Fax 0557310715 - cel. 3471039652
e-mail: guido@ingfray.it
Partita IVA 05517480480

Foglio di mappa 73 particelle 229-457-458-465-494-541; sono tutti di qualità uliveto e di classe 3 per una superficie totale di 15.447 mq x 2,15€/mq = 77.235,00 Euro arrotondabile a 33.211,05 euro arrotondabile a



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio di mappa 73 particella 79, qualità seminativo arborato classe 4 per una superficie totale di 250 mq x 1,186 €/mq = 296,50 arrotondabile a 300,00 euro

Foglio di mappa 74 particella 52, qualità bosco ceduo classe 2 per una superficie totale di 7.120 mq x 0,17 €/mq = 1.210,40 euro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio di mappa 74 particella 53, qualità castagno da frutto classe 3 per una superficie totale di 2.230 mq x 0,36 €/mq = 802,80 arrotondabile a 803,00 euro

I valori dei terreni sono stati ricavati attraverso quelli prodotti dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Firenze per il comune di Reggello per l'annualità 2013 secondo quanto riportato nell' ALLEGATO 3

Ing. Guido Nava
Via Cherta 77 A 10 - 50018 SCANDICCIO (FI)
Tel. 0557310953 Fax 0557310716 cell 3471039662
e-mail nava@astegiudiziarie.it
Partita IVA 0521740480

CONCLUSIONI

A seguito delle operazioni peritali svolte, dei sopralluoghi, dell'analisi della documentazione in atti e dalle indagini di mercato svolte, il sottoscritto determina il valore delle proprietà della fallita [REDACTED] nel come da prospetto di seguito riportato

Comune di Cavriglia

Foglio di mappa 10 subaltemi 162-206-207-208-349-350-351-352

valore del bene: 990.000,00 euro

Comune di Reggello

Foglio 98 particella 402 sub 525

Valore del bene: 95.200,00 euro

Foglio 98 particella 402 sub 514

valore di mercato 40.600,00 Euro

Foglio 98 particella 402 sub 515

valore di mercato 70.000,00 Euro

Foglio 98 particella 402 sub 506 - 507

valore di mercato 18.000,00 Euro

Ing. Guccio Bravi
Via Garibaldi 77 n. 16 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310853 Fax: 0557310718 - cell. 3471039662
e-mail: guccio@asteassociati.com
Pratica IVA 05217140180

Foglio 98 particella 402 sub 12 - 13 - 7

valore di mercato 9.750,00x3 = 29.250,00 euro

Foglio 2, particella 518, sub 506, Cat A2 classe 5, consistenza 5,5 vani,
rendita 539,70 euro (appartamento)

Valore di mercato = 169.300,00 euro

Foglio 2, particella 518, sub 522 Cat C6, consistenza 16,00 mq, rendita
118,99 euro

Valore di mercato = 10.400,00 euro

Foglio 2, particella 518, sub 533 Cat C6, consistenza 15,00 mq, rendita
118,99 euro

Valore di mercato = 7.500,00 euro

Foglio 73 particelle 229-457-458-485-494-541

Valore di mercato = 33.000,00 euro

Foglio 73 particella 79

Valore di mercato = 300,00 euro

Foglio 74 particella 52

Valore di mercato = 1.210,40 euro

Ing. Guido Bravi
Via Garibaldi 77 n.10 - 50010 SANCARLOTTA (FI)
Tel. 0557310853 Fax 0557310716 - cell. 3471039652
e-mail guido@astejudiziarie.com
Partita IVA 05217490480

Foglio 74 particella 53

Valore di mercato = 803,00 euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di Incisa

Foglio 2 particelle 423 - 486 - 488 - 490

150,00 euro

TOTALE VALORE BENI PERIZIATI

Il totale del valore dei beni periziati ammonta pertanto a

Euro 1.465.713,40 arrotondabile a

1.466.000,00 (un milione quattrocentosessantasei mila euro)

Fatti salvi diritti di terzi derivanti dalle ipoteche gravanti sugli immobili come
meglio specificato in perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Guido Bravi
Via Chiozza 77 A * 0 - 30041E SARMONOCIO (TV)
Tel. 0457310853 Fax 0457310716 - cell. 3471030652
e-mail: gurciad@bravibisassociati.com
Partita IVA 05217490460

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 46 di 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente perizia rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti. Allega nel contempo la seguente documentazione di corredo,

ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Trascrizione sentenze
- ALLEGATO 2: Visura trascrizioni Immobile Fg 2 part 518 sub 506 a Incisa val d'Arno
- ALLEGATO 3: Scrittura privata relativa ad immobile Fg 2 part 518 sub 506 a Incisa val d'Arno
- ALLEGATO 4: Planimetrie catastali e estratti di mappe

Con osservanza.

Firenze 25/06/2014

(Ing. Guccio Bravi)

Ing. Guccio Bravi
Via Charlo 77 n 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 055/310053 Fax 0557010716 - cell. 3471039652
E-mail guccio@afonassoluzioni.com
Partita IVA 05217390480

Pag. 47 di 47

2 B



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO: **[REDACTED]**
INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Giudice Delegato:

- Dott.ssa Patrizia Pompel

Curatore:

- Dott. Maurizio Gafforio



Il sottoscritto Ing. Guccio Bravi, con studio in Scandicci (FI) via Chara 77 n.10, in data 25/01/2014 nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato indicato in epigrafe di procedere alla determinazione del valore dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare e verificarne la regolarità sotto il profilo catastale edilizio ed urbanistico, nonché allo svolgimento di tutti gli adempimenti amministrativi, urbanistici e catastali connessi all'apertura del fallimento ed alla gestione dei beni medesimi, intende fornire la seguente integrazione a correzione della perizia depositata, in merito agli immobili



Ing. Guccio Bravi
Via Chara 77 n.10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310853 Fax 0557310716 - cell. 3941038852
e-mail: guccio@alcespota.com
Partita IVA 05217490450



posti nella Provincia di Firenze nel territorio comunale di Incisa Val d'Arno

Loc. Poggetto.

Di seguito si rimette elenco completo dagli immobili in questione.

Catasto	Titolarietà	Indicazione	Foglio	Particella	Subi.	Contenimento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI) VIA IL POGGETTO, SNC Piano S1	2	518	527	cat. C/6	6	16 mq	Euro: 118,99
F	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI) VIA IL POGGETTO, SNC Piano S1	2	518	533	cat. C/6	1	15 mq	Euro: 51,13
F	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI) VIA IL POGGETTO, SNC Piano S1-T	2	518	506	cat. A/2	5	5,5 vani	Euro: 510,70
T	Proprietà per 30/42	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	423		SEMIN ARBOR	1	93 ca	R.D. Euro: 0,53 R.A. Euro: 0,34
T	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	466		SEMIN ARBOR	1	14 ca	R.D. Euro: 0,06 R.A. Euro: 0,05
T	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	489		SEMIN ARBOR	1	15 ca	R.D. Euro: 0,00 R.A. Euro: 0,05
T	Proprietà per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	490		SEMIN ARBOR	1	25 ca	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,09

In particolare si precisa che i beni sopra citati nascono da una lottizzazione effettuata negli anni 2000 dalla [REDACTED] che acquistò i terreni identificati al Catasto Terreni del comune di Incisa Val d'Arno al foglio di mappa 2, particelle 423 486 489 471 469 490

L'operazione fu realizzata tramite l'iscrizione di ipoteca volontaria (sotto citate) a seguito di concessione di mutuo fondiario da parte della Banca Toscana spa, relativamente alle particelle 471, 469, 486, 489, 490.

In seguito la particelle 469 e 471 sono state soppresse originando la

Inq. Guido Bravi
Via Charla 77 n.10 - 50018 SCANDICCI (FI)
Tel. 0557310653 Fax 0557310716 - cell. 3471039637
e-mail: guido@alqasociali.com
Partita IVA 05217490480

particella 518 (a sua volta poi frazionata in 90 subaltemi a seguito della realizzazione dei vari immobili della lottizzazione).

L'ipoteca volontaria ha subito nel corso degli anni una serie di restrizioni a seguito delle vendite di alcuni beni che non hanno però riguardato gli immobili oggetto di perizia ovvero i subaltemi 506, 522, 533.

Da un'ispezione ipotecaria su detti Immobili non risulta trascritta l'ipoteca citata. Non essendo però presente alcuna restrizione di beni relativa agli stessi, ad oggi l'ipoteca è da considerarsi ancora esistente qualora il mutuo non sia stato estinto (scadenza il 31 dicembre 2009 salvo proroghe).

Riassumendo appare pertanto necessario la seguente correzione alla perizia:

- Foglio 2, particella 518, sub 506, Cat A2 classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 euro
- Foglio 2, particella 518, sub 522 Cat C6, consistenza 18,00 mq, rendita 118,99 euro
- Foglio 2, particella 518, sub 533 Cat C6, consistenza 15,00 mq, rendita 118,99 euro

Sui tre immobili è iscritta in data 23/10/2012 al Registro Particolare 4617 e al Registro Generale 30793 presso il Tribunale di Firenze repertorio 11510 del 10/09/2012 una ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo da parte della Società [REDACTED]

ing. Gianni Brevi
Via Dante 17 n 10 - 50018 SCANDICCI (FI)
tel. 055/7310852 / fax 055/7310716 - cell. 3471029153
e-mail: gianni.brevi@astejudiziarie.it
Partita IVA 06277490480

Sui tre immobili è da considerarsi ancora esistente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione del 31/10/2006 Registro particolare 10818 Registro Generale 57447 con atto notarile del 26/10/2006 N. repertorio 8147/3215 Notaio Russo Filippo (C.F. RSSFPP64P18F061L). Creditore ipotecario: Banca Toscana s.p.a. - Piazza XXV Aprile 27/A Riccione sull'Arno

Per quanto riguarda i terreni rimane valido quanto precedentemente dichiarato in perizia ovvero:

I terreni sono individuali al foglio di mappa 2 particelle 423 - 486 - 489 - 490; sono tutti di qualità seminativo arboreo e di classe 1 per una superficie totale di 147 mq x 1,00€/mq = 147 Euro arrotondabile a 150,00 euro

Sulle particelle 486-489-490 grave ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione del 31/10/2006 Registro particolare 10818 Registro Generale 57447 con atto notarile del 26/10/2006 N. repertorio 8147/3215 Notaio Russo Filippo (C.F. RSSFPP64P18F061L). Creditore ipotecario: Banca Toscana s.p.a. - Piazza XXV Aprile 27/A Riccione sull'Arno

Ing. Guido Bravi
Via Dante 77 n 171 - 50018 SCANDICCI (FI)
tel. 0557310853 fax 0557310716 - cell. 3471039352
e-mail: guido@braviassociati.com
Partita IVA 05217490461

Pag. di 5

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente integrazione alla perizia rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Allaga nel contempo la seguente documentazione di corredo,

ALLEGATI

- ALLEGATO 1: visura catastale di soppressione particella 469
- ALLEGATO 2: Visura catastale di soppressione particella 471
- ALLEGATO 3: Frazionamento particella 518 nei 90 subaltemi costituenti la lottizzazione.
- ALLEGATO 4: Ispezione ipotecaria beni ex sub. 506, 522, 533
- ALLEGATO 5: Ispezione ipotecaria part.ile 486, 489, 490, 471, 469

Con osservanza.

Firenze 12/05/2015



Ing. Guccio Bravi
Via Cavour, 77 n. 10 - 50018 SCANDICCIA (FI)
Tel. 0557110853 Fax 0557310716 - cell. 3471039052
e-mail: guccio@astejudiziarie.com
Partita IVA 0521490490

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it