

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Controllata

R.G. 34/2025

Giudice Delegato Dr.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Dr. Matteo Bartolozzi

INDICE

Incarico, quesito e svolgimento delle operazioni	pag. 2
1) Provenienza	pag. 2
2) Descrizione del bene	
- individuazione in sintesi	pag. 2,3
- caratteristiche estrinseche	pag. 3
- caratteristiche intrinseche	pag. 3,4
3) Individuazione catastale	pag. 4,5
4) Situazione urbanistica	pag. 5,6
5) Eventuali occupazioni immobile	pag. 6
6) Situazione ipotecaria immobile	pag. 6,7,8
7) Stima al valore di mercato immobile	pag. 8,9
8) Base d'Asta immobile	pag. 10

* * *

Il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, con studio in Firenze, Via Pier Capponi n. 53, incaricato dal G.D., ha provveduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso Laboratorio artigiano in Comune di Pelago meglio descritto di seguito.

Effettuate le necessarie indagini (presso l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Pelago, l'Agenzia delle Entrate Servizi Ipotecari e Catastali, il sopralluogo sull'immobile per l'esame dimensionale e quindi per la verifica edilizio-urbanistica, le relative informative presso gli Uffici Tecnici del Comune, eseguite informative presso vari colleghi, si provvede a questa relazione come da ordine numerico elencato nell'indice alla prima pagina.

1. Provenienza

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] con sede Pelago (C.F. [REDACTED]) in forza dell'atto del Pubblico del [REDACTED] di Firenze in data 14.12.1989, Rep. 17911 Racc. 894 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze - Servizi Ipotecari in data 15.12.1989 Art. 22233 R.p. (R.G. 36809)

2. Descrizione del bene

Individuazione in sintesi

(I riferimenti sono alla documentazione catastale costituita da planimetria catastale in scala 1:200, visura ed estratto di mappa (Allegato 1) e alla documentazione fotografica costituita da n. 14

fotografie scattate dallo scrivente (Allegato 2)).

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso Laboratorio artigiano con annesso resede esclusivo, posta al piano terreno del più ampio fabbricato in Comune di Pelago, in località Massolina, avente accesso da Via del Vicano, attraverso la porzione di strada distinta catastalmente dal Sub. 515 della p.lla 138 di proprietà attuale del signor [REDACTED] (come risulta da intestazione catastale), porzione su cui non è dato sapere se sussista o meno un diritto di passo pedonale e carrabile a favore dell'unità oggetto della presente relazione. Diritto di passo non presente nemmeno nell'atto di provenienza del 1989 successivamente indicato, ne trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Caratteristiche estrinseche

La zona è quella artigianale industriale del Comune di Pelago, in località Massolina, raggiungibile attraverso la strada Regionale 69, vicina ai Comuni di Pontassieve e Reggello con presenza di accesso autostradale.

Caratteristiche intrinseche.

L'unità, che si sviluppa tutta al piano terreno, ha accesso da via di Viciano, nello specifico dal sub. 515 della p.lla 138 del Fg. 36 su cui la Carrozzeria ha il diritto di passo pedonale e carrabile, attraverso il resede esclusivo frontale (fot. da 1 a 4).

È costituita da un unico ampio locale (fot. da 5 a 9) al cui interno è stato realizzato un vano adibito in parte ad ufficio (fot. 10) ed in parte a servizio igienico (fot. 11) che è stato soppalcato attraverso

una scala laterale (soppalco non euforizzato). Al laboratorio è annesso un resede esclusivo in parte asfaltato ed in parte a verde cespuglioso (fot. da 12 a 14), frontale e laterale all'edificio, al cui interno oggi è presente un forno per verniciatura di auto sulla porzione laterale. Si fa presente che frontalmente all'ingresso è stata realizzata una tettoia senza permessi autorizzativi. Allo stato attuale l'unità si trova in mediocri condizioni, priva di impianti utilizzabili, quindi con necessità di ristrutturazione totale.

la superficie netta interna misurata è di mq 205. La superficie esterna totale è pari a mq 720,00. Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, quindi anche con i tramezzi interni e quelli esterni, fino alla mezzeria per quelli confinanti con altre unità e fino a cm. 50 quelli confinanti con l'esterno o con porzioni a comune, considerando l'incidenza percentuale delle aree esterne (percentuale considerata nell'ordine del 5% visto anche che la parte a verde è difficilmente utilizzabile in quanto pendente), si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 260,00.

3. Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate di Firenze- Servizi Catastali del Comune di Pelago l'unità, esattamente in conto alla [REDACTED] è rappresentata nel foglio di mappa 36 dalla particella 138, sub. 6, in Via Del Vicano, piano T, zona censuaria unica, categoria C/3 di classe 3, con la consistenza di

mq 218 (dati superficie totale 299) e la rendita di € 866,92.

La planimetria sostanzialmente corrisponde al bene, salvo la demolizione della tettoia non autorizzata e dell'eliminazione della scala interna posta a ridosso dell'ufficio.

Confini: [REDACTED] su più lati, [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

4. Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in assenza di titoli edilizi legittimi. Per far fronte a ciò è stata presentata la domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85, presentata in data 30.06.1986 prot. 7297, cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 26 in data 22.09.1990.

Si fa presente che in data 22 dicembre 2005 era stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 27 (richiesto in data 3 marzo 2005 prot. 2890), relativamente all'ampliamento dell'immobile oggetto della presente relazione, il cui intervento non è mai stato realizzato, pertanto il permesso rilasciato risulta scaduto e non più attuabile.

Relativamente al Piano Strutturale intercomunale della Valdisieve l'immobile non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Relativamente alla pericolosità geologica e geomorfologica

l'immobile ricade in parte in livello G3 ed in parte in livello G4

(livello massimo), pertanto nell'eventualità di interventi futuri dovranno essere eseguite indagini geologiche.

Relativamente al Piano Operativo del Comune di Pelago, l'immobile ricade nei tessuti a proliferazione produttiva TPS1

Sono tessuti, prevalentemente produttivi e/o commerciali, composti da lotti di medie e grandi dimensioni disposti, su uno o due lati, lungo una strada di scorrimento, in pianura o fondovalle, di accesso ai centri abitati. I tipi edilizi prevalenti sono grandi capannoni prefabbricati isolati nel lotto e arretrati rispetto alla strada, con caratteri formali e compositivi assai vari. I tessuti si sono formati attraverso una crescita per singoli lotti, che a volte ha lasciato aree libere in attesa di ulteriore edificazione. I lotti sono generalmente ampi, con estesi spazi pertinenziali spesso pavimentati e adibiti a funzioni complementari alla produzione, con scarsa presenza di aree verdi e di equipaggiamenti vegetali. Gli spazi pubblici sono assenti. I tessuti sono generalmente delimitati da infrastrutture stradali o ferroviarie, ma a volte prospettano direttamente sul territorio rurale.

5. Eventuali occupazioni

Alla data di sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose, nella disponibilità della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

6. Situazione ipotecaria

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze

– Servizi ipotecari, alla data di repertorizzazione del 17.11.2025, contro la [REDACTED]

[REDACTED] risultano le seguenti formalità:

Favore:

- Trascrizione dell'15.12.1989 Art. 22233 R.p. (R.G. 36809), relativo

all'Atto Pubblico di compravendita [REDACTED] di Firenze
in data 14.12.1989, Rep. 17911/894, con il quale la società
[REDACTED]
acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente
relazione.

Contro:

- Iscrizione del 23.03.2006 Art. 14076 R.p. (R.G. 3032), Ipoteca
volontaria a concessione di mutuo fondiario del [REDACTED]
di Firenze in data 17.03.2006 al Rep. 7435/2842, a favore della

[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Reggello (FI) e contro la
[REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente,
per l'importo capitale di Euro 100.000,00 oltre interessi e spese, per
complessivi Euro 200.000,00.

Si fa presente che al nominativo risultano iscritte anche le ipoteche
in data 15.12.1989 Art. 7228 R.p. (R.G. 36810) e in data 25.11.2003
all'Art. 9220 R.p. (R.G. 44684), entrambe ultraventennali non
rinnovate.

- Trascrizione del 06.08.2025 all'Art. 24766 R.p. (R.G. 34411) Atto
Giudiziario per Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata del
Tribunale di Firenze in data 09.07.2025 al Rep. 176/2025, a favore
della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DELLA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

7. Stima del Valore di mercato

Ai fini della stima dell'unità immobiliare ad uso Laboratorio (Categoria Catastale C/3), non è stato possibile reperire nella zona in cui ricade l'immobile e nelle zone limitrofe aventi le stesse peculiarità.

La banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili ubicati nella stessa zona e con la medesima categoria catastale, indica un valore minimo di 400,00 €/mq ed un valore massimo di € 750,00 €/mq, con un valore medio pari 575,00 €/mq, il Borsino immobiliare indica un valore minimo di 211,00 €/mq ed un valore massimo di € 556,00 €/mq, con un valore medio pari 383,00 €/mq.

Considerando la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, nell'eventualità che lo stesso si trovasse oggi in normale stato di conservazione, con impianti funzionanti quindi utilizzabile da subito, si riterrebbe congruo il valore unitario di mercato €/mq pari alla media dei valori medi tra le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino immobiliare quindi 479,00 €/mq

Considerando quindi la superficie commerciale lorda dell'immobile precedentemente indicata pari a 260,00 mq, comprensiva anche dell'incidenza percentuale del resede esterno esclusivo, il valore di mercato dell'immobile risulterebbe paria a:

$$\text{mq } 260 \times \text{€ } 479,25 = \text{€ } 124.605,00.$$

Come indicato in precedenza e come evidenziato nella documentazione fotografica, l'immobile si trova in mediocri condizioni, privo di impianti funzionanti quindi ad oggi non utilizzabile, con la necessità di demolire la tettoia realizzata senza titolo e ripulire la parte esterna dove sono presenti anche i ferri che sarebbero serviti alla realizzazione dell'ampliamento del capannone. Per far fronte a detta situazione si ritiene congruo di eseguire i seguenti abbattimenti:

€ 10.000,00 per la demolizione della tettoia, scala interna, pulizia dei resedi, eliminazione del forno di verniciatura, e smaltimento dei materiali alla discarica comunale più vicina;

-15 % per la vetustà dell'immobile in quanto realizzato da oltre 40 anni;

-20 % per lo stato di conservazione in cui si trova attualmente.

Pertanto considerando quanto precedentemente indicato, ed eseguendo le detrazioni:

$€ 124.605,00 - € 10.000,00 = € 114.605,00;$

abbattimento per vetustà:

$€ 114.605,00 (- 15\%) = € 97.414,25$

abbattimento per stato di conservazione:

$€ 97.414,25 (- 20\%) = € 77.931,40$

Il valore di mercato definitivo è pari a:

€ 77.931,40.

Valore che si arrotonda ad € 78.000,00.

8. Base d'Asta

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta dei suddetti beni immobili, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

Valore base d'asta

€ 78.000,00	x	-10%	=	€ 70.200,00
-------------	---	------	---	-------------

Valore che si conferma di € 70.000,00

con osservanza

(Stefano Forlucci)

Firenze, 18 novembre 2025

Firmato digitalmente da
stefano forlucci
CN = stefano forlucci
C = IT

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione fotografica;



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 21/11/2025 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

Forlucci Stefano

identificato con documento C.I. n° [REDACTED]

rilasciato da Comune di [REDACTED]

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
Collegio dei Geometri di Firenze al n. 5061/15

Per asseverare la perizia nei confronti di
Dr. Matteo Bartolozzi

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Firmato digitalmente da
stefano forlucci
CN = stefano forlucci
C = IT

IL FUNZIONARIO

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.



MARTINI SUSANNA
MINISTERO DELLA
GIUSTIZIA
22.11.2025 12:19:05
numero di registro

Liquidazione Controllata



R.G. 34/2025

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/09/2025

Dati identificativi: Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio **36** Particella **138** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio **36** Particella **138**

Classamento:

Rendita: **Euro 866,92**

Categoria **C/3^a**, Classe **3**, Consistenza **218 m²**

Foglio **36** Particella **138** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA DEL VICANO Piano T

Dati di superficie: Totale: **299 m²**

Annotazione di immobile: SCHEDA CLASSATA 56745/88

> Intestati catastali

> [REDACTED]

sede in PELAGO (FI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal **03/08/2001**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio **36** Particella **138** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 09/09/1988 Pratica n. 255223 in atti dal 03/08/2001 FRAZIONAMENTO (n. 56745.1/1988)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **PELAGO (G420) (FI)**

Foglio **36** Particella **138** Subalterno **3**

Foglio **36** Particella **138** Subalterno **5**

Annotazione di immobile: scheda classata 56745/88

> Indirizzo

 **dal 03/08/2001 al 11/01/2013**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio **36** Particella **138** Subalterno **6**
LOCALITA' SELVACCIA Piano T

 **dal 11/01/2013**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio **36** Particella **138** Subalterno **6**
VIA DEL VICANO Piano T

VARIAZIONE del 09/09/1988 Pratica n. 255223 in atti
dal 03/08/2001 FRAZIONAMENTO (n. 56745.1/1988)

Annotazione di immobile: scheda classata 56745/88

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/01/2013
Pratica n. FI0016891 in atti dal 11/01/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12588.1/2013)

Annotazione di immobile: scheda classata 56745/88

> Dati di classamento

 **dal 03/08/2001**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio **36** Particella **138** Subalterno **6**
Rendita: **Euro 866,92**
Rendita: **Lire 1.678.600**
Categoria **C/3^a**, Classe **3**, Consistenza **218 m²**

VARIAZIONE del 09/09/1988 Pratica n. 255223 in atti
dal 03/08/2001 FRAZIONAMENTO (n. 56745.1/1988)
Notifica effettuata con protocollo n. FI0015493 del
19/01/2005

Annotazione di immobile: scheda classata 56745/88

> Dati di superficie

 **dal 09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **PELAGO (G420) (FI)**
Foglio **36** Particella **138** Subalterno **6**
Totale: **299 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
09/09/1988, prot. n. 000056745

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PELAGO (G420)(FI) Foglio 36 Particella 138 Sub. 6

➤ [REDACTED]

☞ dal 09/09/1988 al 14/12/1989
(deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 09/09/1988 Pratica n. 255223 in atti
dal 03/08/2001 FRAZIONAMENTO (n. 56745.1/1988)

➤ [REDACTED]
nato a PELAGO (FI) il 19/07/1937

☞ dal 09/09/1988 al 14/12/1989
(deriva dall'atto 1)

➤ [REDACTED]

sede in PELAGO (FI)

☞ dal 14/12/1989

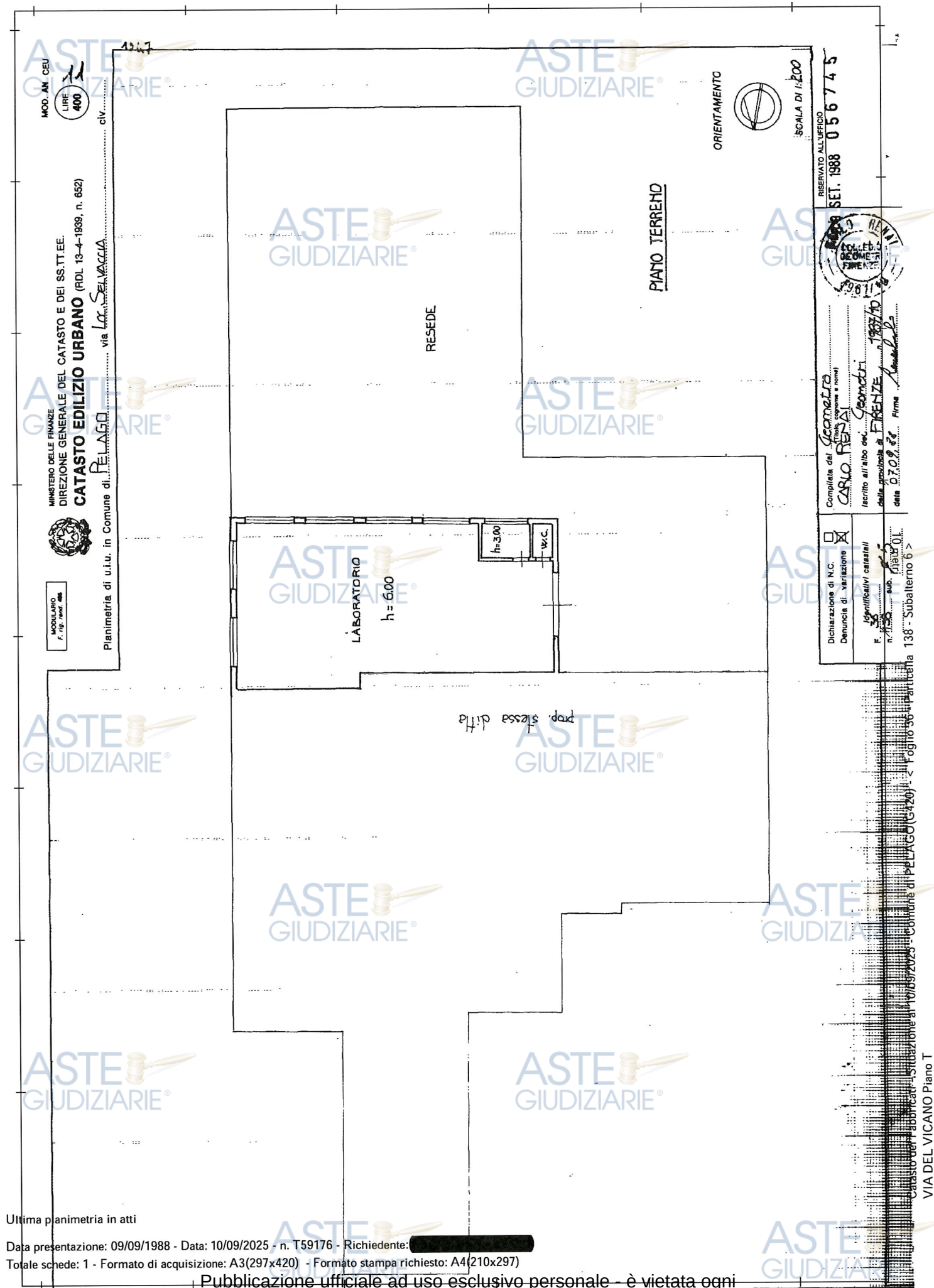
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 14/12/1989 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede PONTASSIEVE (FI) Repertorio n. 17911 - UR
Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 8979 registrato in
data 15/12/1989 - CV Voltura n. 471.1/1990 - Pratica n.
255230 in atti dal 03/08/2001

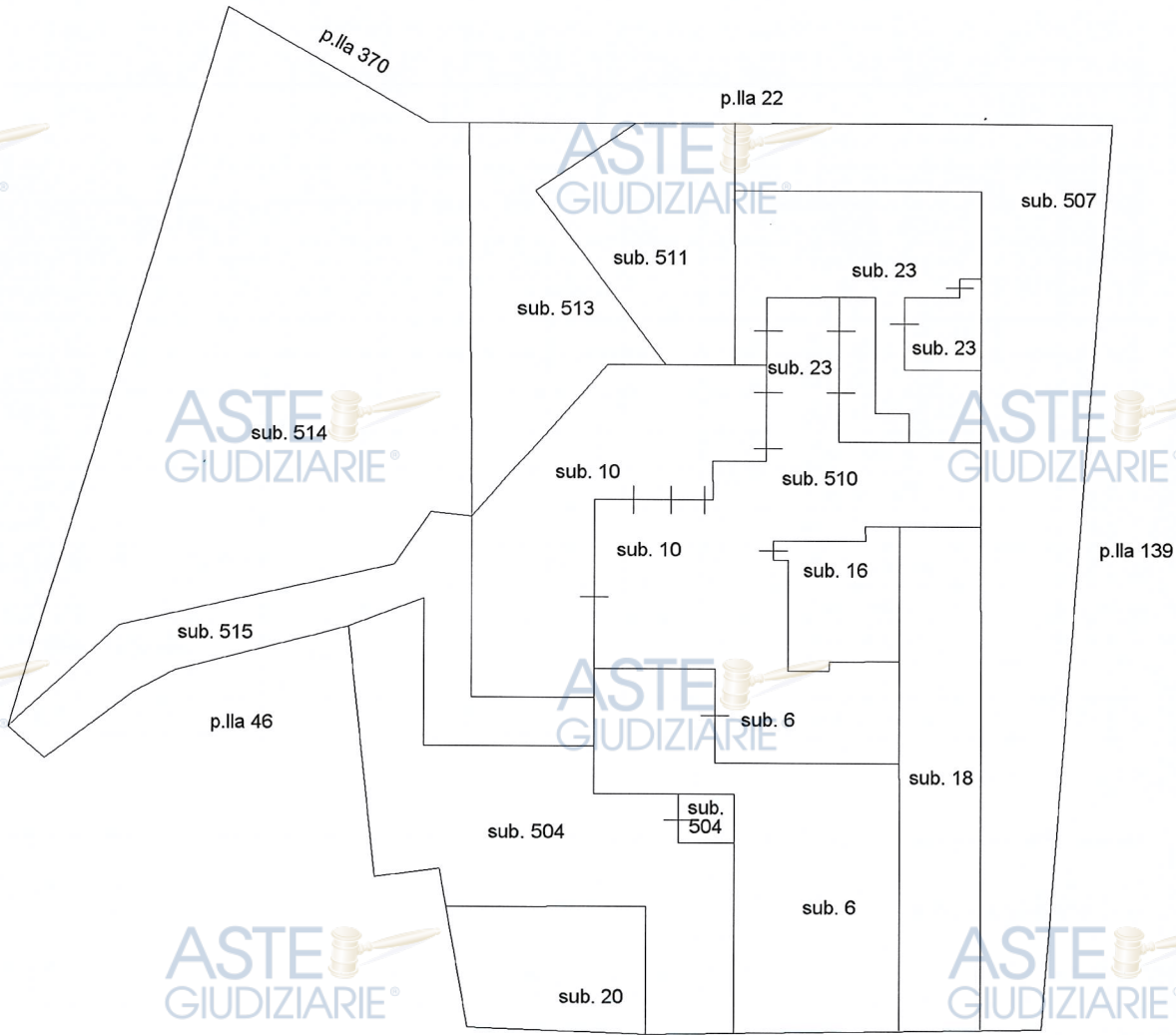
Visura telematica

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Renai Carlo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 01987
Comune di Pelago	Sessione:	Foglio: 36	Particella: 138	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Prodotto n.	03/12/2013	del
		Tipo Mappale n.		Scala 1 : 500



PIANO TERRENO

Ultima planimetria in atti

Data: 10/09/2025 - n. T153449 - Richiedente: Telematico

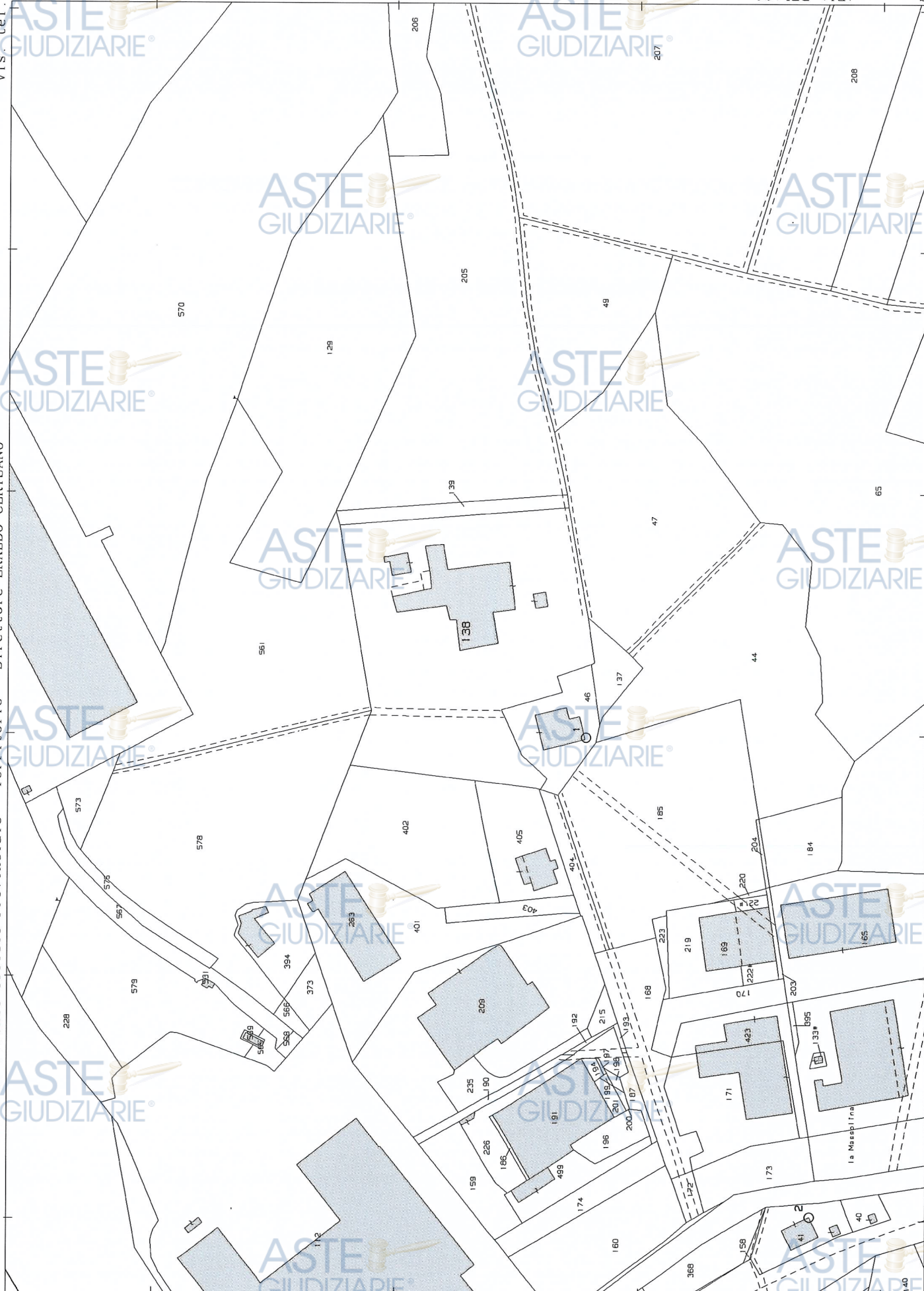
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

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

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PELAGO			36	138		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
6	VIA DEL VICANO		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
10	VIA DEL VICANO		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
11	VIA DEL VICANO		T			STRADA DI LOTTIZZAZIONE
16	VIA DEL VICANO		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
18	VIA DEL VICANO		T			AREA URBANA
20	VIA DEL VICANO		T			AREA URBANA
23	VIA DEL VICANO		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
504	VIA DEL VICANO					RIMESSA
507	VIA DEL VICANO		T			AREA URBANA
510	via del vicano		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
511	via del vicano		T			AREA URBANA DI MQ. 392
513	via del vicano		T			AREA URBANA DI MQ. 333
514	via del vicano		T			AREA URBANA DI MQ. 1824
515	via del vicano		T			AREA URBANA DI MQ. 330

Visura telematica



Liquidazione Controllata



R.G. 34/2025

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Documentazione fotografica

R.G. 34/2025

ALLEGATO 2



1- Via del Vicano



2- Strada privata di altra proprietà per accesso all'immobile



3- Strada privata di altra proprietà per accesso all'immobile



4- Il fabbricato dall'esterno



5- L'ingresso



6- Il fabbricato internamente

Documentazione fotografica

R.G. 34/2025

ALLEGATO 2



7- Il fabbricato internamente



8- Il fabbricato internamente con zona uffici e servizio



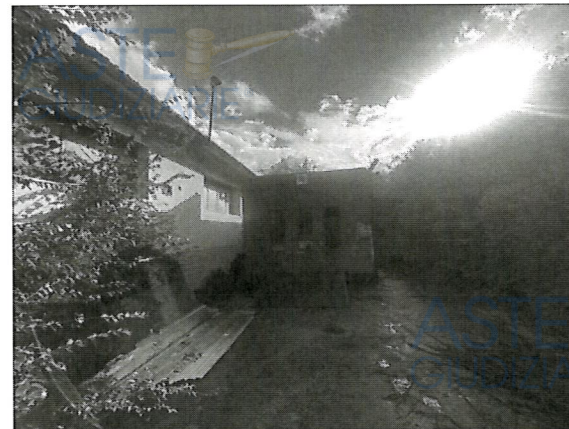
9- Il fabbricato internamente



10- L'ufficio



11- Il servizio igienico



12- Il resede esterno laterale

Documentazione fotografica

R.G. 34/2025

ALLEGATO 2



13- Il resede esterno laterale



14- Il resede esterno laterale a verde

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

