GEOM. STEFANO FORLUCCI
VIA PIER CAPPONI 53, 50132 FIRENZE
CEL. 3388202054
E-Mail: geom.forlucci@gmail.com
Posta Certificata: stefano.forlucci@geopec.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale R.F. 2/2023

[redacted]

Giudice Delegato Dr.ssa Rosa Selvarolo

Curatore Dr. Francesco Losso

INDICE

Incarico, quesito e svolgimento delle operazioni da pag. 2 a pag. 3

1. Comune di Certaldo (FI) da pag. 3 a pag. 13

1.1. Provenienza pag. 3

1.2. Situazione ipotecaria da pag. 3 a pag. 5

1.3. Descrizione dei beni (caratteristiche intrinseche, individuazione catastale, eventuali occupazioni) da pag. 5 a pag. 8

1.4. Situazione urbanistica da pag. 8 a pag. 10

1.5. Sima da pag. 10 a pag. 13

1.6. Riepilogo pag. 13

2. Comune di Monsummano Terme (PI) da pag. 13 a pag. 21

2.1. Provenienza pag. 13

2.2. Situazione ipotecaria da pag. 13 a pag. 14

2.3. Descrizione dei beni (caratteristiche intrinseche, individuazione catastale, eventuali occupazioni) da pag. 14 a pag. 17

2.4. Situazione urbanistica pag. 17

2.5. Sima da pag. 17 a pag. 21

2.6. Riepilogo pag. 21

3. Comune di San Miniato (FI) da pag. 21 a pag. 29

3.1. Provenienza da pag. 21 a pag. 22

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

3.2. Situazione ipotecaria da pag. 22 a pag. 24
3.3. Descrizione dei beni (caratteristiche intrinseche, individuazione catastale, eventuali occupazioni) da pag. 24 a pag. 26
3.4. Situazione urbanistica da pag. 26 a pag. 28
3.5. Sima da pag. 28 a pag. 29
3.6. Riepilogo pag. 29
4. Comune di Montopoli in Val D'Arno (FI) da pag. 29 a pag. 51
4.1. Provenienza pag. 29
4.2. Situazione ipotecaria da pag. 29 a pag. 33
4.3. Descrizione dei beni (caratteristiche intrinseche, individuazione catastale, eventuali occupazioni) da pag. 33 a pag. 45
4.4. Situazione urbanistica da pag. 45 a pag. 46
4.5. Sima da pag. 46 a pag. 51
4.6. Riepilogo pag. 51

* * * * *

Incarico quesito e svolgimento operazioni

Il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, con studio in Firenze, Via Pandolfini 26, incaricato dal G.D. in data 10 marzo 2023, ha provveduto alla stima del più probabile valore di mercato delle unità poste nei Comuni di Certaldo, Monsummano Terme, San Miniato e Monopoli in Val D'Arno meglio descritte di seguito.

Effettuate le necessarie indagini presso Gli uffici tecnici di competenza, l'Agenzia delle Entrate Servizi Ipotecari di Pisa sezione staccata di Volterra (per i beni in Comune di Certaldo, Pistoia sezione staccata di Volterra (per i beni in Comune di Monsummano

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

Terme) e Livorno (per i beni in Comune di San Miniato e Montopoli in Val D'Arno) e Servizi Catastali di Firenze, Pistoia e Pisa, i sopralluoghi sulle unità per l'esame dimensionale per i controlli urbanistici, eseguite informative presso vari colleghi, si provvede a questa relazione suddividendola per Comune.

1. Comune di Certaldo (FI)

1.1 Provenienza

Alla [redacted] la porzione di edificio industriale (dismessa e in stato di abbandono) e gli appezzamenti di terreno oggetto di liquidazione giudiziale, sono pervenuti in forza dell'atto Pubblico del Not. Valeria Pansa Longobardo in data 10.07.2006, Rep. 112520/7407, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Pisa sezione staccata di Volterra - Servizi Ipotecari in data 25.07.2006 Art. 4709 R.p. (nell'atto di provenienza l'originaria rappresentazione catastale era la seguente: all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Certaldo nel Fg. 51 p.lla 37 subb. 502 al Catasto Fabbricati e Fg. 51 p.lle 469, 475 e 580 al Catasto Terreni)

1.2 Situazione ipotecaria

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Pistoia sezione staccata di Pescia - Servizi Ipotecari, alla data di repertoriazione del 20.06.2023, risultano le seguenti formalità contro:

- iscrizione Art. 1677 del 25.07.2006 in forza di Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Not. Valeria Pansa Longobardo in data 10.07.2006, Rep. 112521/7408, per un

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

importo totale di € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00), a favore della [redacted], gravante sulla piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Certaldo nel Fg. 51 p.lla 37 subb. 502 al Catasto Fabbricati (la cui soppressione ha originato i subb. 503, 504, 505, 506, 507, 508 e 509) e Fg. 51 p.lla 469 (la cui soppressione ha originato le p.lle 798, 799, 804, 805, 806, 878 e 879), p.lla 475 e p.lla 580 (la cui soppressione ha originato le p.lle 804, 805 e 806) al Catasto Terreni.

- Trascrizione Art. 5196 del 24.10.2011 in forza di Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 16.09.2011 rep. 11962, a favore della [redacted], gravante sulla piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Certaldo nel Fg. 51 p.lla 37 subb. 502 (la cui soppressione ha originato i subb. 503, 504, 505, 506, 507, 508 e 509) al Catasto Fabbricati e Fg. 51 p.lle 475 e p.lle 798, 799, 804, 805 e 806 al Catasto Terreni (originate dalla soppressione della p.lla 469).
- iscrizione Art. 284 del 28.03.2012 in forza di Atto Giudiziario del 01.03.2012 (ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo) per un importo totale di € 300.000,00 (capitale € 211.165,96), a favore della [redacted], gravante sulla piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Certaldo nel Fg. 51 p.lla 37

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

subb. 502 al Catasto Fabbricati (la cui soppressione ha originato i subb. 503, 504, 505, 506, 507, 508 e 509) e Fg. 51 p.lle 475 e p.lle 798, 799, 804, 805 e 806 al Catasto Terreni (originate dalla soppressione della p.lla 469).

- trascrizione Art. 888 del 08.02.2023 in forza di Atto Giudiziario del 14.12.2022 (sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale), a favore [redacted], gravante sulla piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Certaldo nel Fg. 51 p.lla 37 subb. 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 al Catasto Fabbricati (tutti sub. originati dalla soppressione del sub. 502) e al Catasto Terreni Fg. 51 p.lle 799, 804, 805, 806, 475, 878 e 879 (originate dalla soppressione della p.lla 469).

1.3 Descrizione dei Beni in Comune di Certaldo

Unità immobiliare ad uso industriale e appezzamenti di terreno (I riferimenti sono alla documentazione catastale (Allegato 1) costituita da planimetria catastale in scala 1:200, visura, estratto di mappa e elaborato planimetrico ed alle fotografie che, scattate dallo scrivente (Allegato 2).

Caratteristiche intrinseche.

Trattasi della porzione di edificio industriale dismessa e in stato completo di abbandono, pericolante per la quale non si è ritenuto accedervi al suo interno, con murature a mattoni faccia vista e copertura a volte in parte ricoperto da eternit, posta nel Comune di

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

Certaldo, Via della Lama SNC. In aderenza ampio appezzamento di terreno costituito da più particelle catastali e vari appezzamenti di terreno posti nella porzione di destra per chi percorre Via Falcone e Borsellino verso il centro di Certaldo, la cui superficie complessiva è pari a mq 6731. Si provvede a suddividere in due Lotti distinti.

Lotto A

Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Certaldo, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, le unità sono rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 51 dalla particella 37, subb.:

- 503, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;

Confini: stessa ditta su tutti i lati, s.s.a.

- 504, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;

  Confini: stessa ditta su tutti i lati, s.s.a.

- 505, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;

  Confini: sub. 512, stessa ditta su più lati, s.s.a.

- 506, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;

  Confini: sub. 513, stessa ditta su più lati, s.s.a.

- 507, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;

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

Confini: stessa ditta su tutti i lati, s.s.a.

- 508, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;

  Confini: sub. 510, stessa ditta su tutti i lati, s.s.a.

- 509, in Via della Lama SNC, Categoria F/4 (unità in corso di definizione), privo di rendita;

  Confini: la ferrovia, stessa ditta su più lati, s.s.a.

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Certaldo i terreni, esattamente in conto alla [redacted] sono rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 51 dalle particelle:

- 475, Semin. Arbor. Di Classe 1, superficie mq 150, RD 1,12 RA 0,58;
- 799, Semin. Arbor. Di Classe 1, superficie mq 8.402, RD 62,92 RA 32,54;
- 805, Semin. Arbor. Di Classe 1, superficie mq 3.455, RD 25,87 RA 13,38;
- 878, Semin. Arbor. Di Classe 1, superficie mq 355, RD 2,66 RA 1,38.
- 879, Semin. Arbor. Di Classe 1, superficie mq 205, RD 1,54 RA 0,79;

Eventuali occupazioni

Il terreno individuato dalle p.lle 878 e 879 ed il terreno individuato dalla p.lla 805, fanno oggi parte della nuova viabilità esistente di Via Falcone e Borsellino.

Con deliberazione della Giunta Comunale di Certaldo n. 214 del

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

18.11.2014 veniva istituito l'accordo Bonario per la cessione di detti terreni tra il Legale Rappresentante della [redacted] ed il Comune, accordo poi sottoscritto in data 10.12.2014 con previsione di eseguire l'atto definitivo. L'atto definitivo non è però mai stato concretizzato. (Allegato 3 la delibera n. 214/2014 e l'Accordo Bonario Sottoscritto).

Lotto B

Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Certaldo i terreni, esattamente in conto alla [redacted] sono rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 51 dalle particelle:

- 804, Semin. Arbor. Di Classe 1, superficie mq 1.970, RD 14,75 RA 7,63;
- 806, Semin. Arbor. Di Classe 1, superficie mq 1.306, RD 9,78 RA 5,06.

Eventuali occupazioni

Allo stato attuale i terreni risultano liberi da persone o cose.

1.4 Situazione urbanistica

Il fabbricato industriale è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 2383 rilasciata dal Comune di Certaldo in data 17.12.1969 per la sostituzione della copertura pericolante in legname, con copertura prefabbricata in ferro e manto di eternit;
- Concessione Edilizia n. 848 rilasciata dal Comune di Certaldo in

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

data 10.06.1981 per la demolizione e ricostruzione della copertura del capannone per attività commerciale;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1164/00/3038 rilasciato in data 08.02.2006 a seguito della domanda presentata in data 28.03.1986 prot. 5325;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1165/00/3013 rilasciato in data 05.10.2005 a seguito della domanda presentata in data 28.03.1986 prot. 5325;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1166/00/3014 rilasciato in data 05.10.2005 a seguito della domanda presentata in data 28.03.1986 prot. 5325;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1167/00/3016 rilasciato in data 12.10.2005 a seguito della domanda presentata in data 28.03.1986 prot. 5325;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1168/00/3017 rilasciato in data 12.10.2005 a seguito della domanda presentata in data 28.03.1986 prot. 5325;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1169/00/3015 rilasciato in data 05.10.2005 a seguito della domanda presentata in data 28.03.1986 prot. 5325;

con riferimento al Piano Operativo del Comune di Certaldo, la porzione di fabbricato industriale con il terreno adiacente, con esclusione delle p.lle 878 e 879 oggetto di esproprio da parte del Comune, sono ricomprese nella scheda R04 Ex Fertilizzanti che prevede la riorganizzazione del sistema viabilistico e delle

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

volumetrie che insistono in tale ambito, al fine di rimuovere il degrado generatosi a seguito della dismissione delle attività produttive (Allegato 4 scheda R04).

La scheda prevede R04 prevede la realizzazione di Residenziale di superficie complessiva di mq 600 N° Piani / (Hmax) 2 piani fuori terra / 7.5 m e Commerciale di superficie complessiva di mq 1200 N° Piani / (Hmax) 2 piani fuori terra / 9 m.

Per i terreni posti oltre la via Falcone e Borsellino, con riferimento al Piano Operativo del Comune di Certaldo, gli stessi ricadono in Verde vincolato e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani e sono regolamentati dall'Art. 45 delle N.T.A.

I terreni posti oltre la via Falcone e Borsellino, con riferimento al Piano Operativo del Comune di Certaldo, ricadono in Verde vincolato e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani e sono regolamentati dall'Art. 45 delle N.T.A.

1.5 Stima del Valore di mercato

Lotto A

Il fabbricato è porzione di edificio industriale dismesso è in stato completo di abbandono e pericolante.

Come indicato, il Piano Operativo del Comune di Certaldo con la scheda R04 prevede la riorganizzazione del sistema viabilistico e delle volumetrie che insistono in tale ambito, al fine di rimuovere il degrado generatosi a seguito della dismissione delle attività produttive), prevede il recupero della S.E. con la realizzazione di Residenziale di superficie complessiva di mq 600 N° Piani / (Hmax)

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

2 piani fuori terra / 7.5 m e Commerciale di superficie complessiva di mq 1200 N° Piani / (Hmax) 2 piani fuori terra / 9 m, pertanto la stima viene eseguita sulla base della previsione di cui alla scheda R04, valutando il compendio come fosse un'area edificabile.

Considerando che immobili residenziali nuovi nel Comune sono venduti al valore unitario di 2.900,00 €/mq e immobili ad uso commerciale al valore unitario di 1.500,00 €/mq, che le superfici indicate nella scheda R04 sono pari a mq 600 di per il residenziale e mq 1.200 per il commerciale, il valore finito delle unità sarà pari a:

Residenziale 600 x 2.900,00 = € 1.740.000,00

Commerciale 1200 x 1.500,00 = € 1.800.000,00

Nella prassi l'incidenza dell'area si ritiene essere compresa tra il 10% ed il 20% del costruito. Considerando che la porzione di edificio industriale esistente deve comunque essere demolita con eventuale bonifica dell'area, ai fini del calcolo dell'area edificabile si ritiene opportuno utilizzare la percentuale del 15% (percentuale comprensiva delle demolizioni e eventuali bonifiche), pertanto il valore di mercato è pari a:

Residenziale € 1.740.000,00 x 15% = € 261.000,00

Commerciale € 1.800.000,00 x 15% = € 270.000,00

Quindi con un valore complessivo pari a:

€ 261.000,00 + € 270.000,00 = € 531.000,00

DESCRIZIONE	STIMA DI MERCATO
edificio industriale	531.000,00
totale	**531.000,00**

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

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:

DESCRIZIONE	STIMA DI MERCATO			BASE D'ASTA	ARROTONDAMENTI
edificio industriale	531.000,00	x	-10%	477.900,00	**478.000,00**

Lotto B

Gli appezzamenti di terreno posti nella porzione di destra per chi percorre Via Falcone e Borsellino verso il centro del paese, la cui superficie complessiva è pari a mq 3276, considerando che sono a livello strada, di facile accesso si ritiene di assegnare il valore unitario pari ad €/mq 6,00, pertanto il valore dell'appezzamento di terreno, tenuto conto della superficie catastale di 3276 mq, è pari a:

mq 3276 x € 6,00 = € 19.656,00

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

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

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:

DESCRIZIONE	STIMA DI MERCATO			BASE D'ASTA	ARROTONDAMENTI
terreni sotto strada	19.656,00	x	-10%	17.690,00	18.000,00

1.6 Riepilogo stime e base d'asta

LOTTO	STIMA DI MERCATO	BASE D'ASTA
A	531.000,00	478.000,00
B	19.656,00	18.000,00

2. Comune di Monsummano Terme (PI)

2.1 Provenienza

Il terreno edificabile su cui è stato costruito l'edificio, al cui interno ricadono gli immobili di seguito descritti ai lotti A, B, C e D, è pervenuto alla [redacted] in forza dell'atto Pubblico del Not. Mariana Orlandi in data 25.05.1994, Rep. 101849/9794, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Pistoia sezione staccata di Pescia - Servizi Ipotecari in data 31.05.1994 Art. 1209 R.p.

2.2 Situazione ipotecaria

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Pistoia sezione staccata di Pescia - Servizi Ipotecari, alla data di repertoriazione del 17.07.2023, risultano le seguenti formalità contro:

- iscrizione Art. 188 del 18.03.2015 in forza di Atto Giudiziario del

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

09.12.2014 rep. 3878/2014 (ipoteca Giudiziale – Sentenza di Condanna) per un importo totale di € 40.000,00 (capitale € 33.440,00), a favore del [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Monsummano Terme nel Fg. 7 p.lla 1056 subb. 11, 13 e 33.

- trascrizione Art. 484 del 08.02.2023 in forza di Atto Giudiziario del 14.12.2022 (sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale), a favore della [redacted] gravante sulla piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Monsummano Terme nel Fg. 7 p.lla 1056 subb. 11, 13 e 33 e al Catasto Terreni Fg. 7 p.lle 1057 e 1061.

2.3 Descrizione dei Beni

Descrizione dei beni in Comune di Monsummano Terme individuati dalle lettere A, B, C e D (I riferimenti sono alla documentazione catastale (Allegato 1) costituita da planimetria catastale in scala 1:200, visura, estratto di mappa e elaborato planimetrico ed alle fotografie che, scattate dallo scrivente (Allegato 2).

Lotto A) Unità immobiliare ad uso garage

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso garage, posta al piano interrato del fabbricato condominiale in Comune di Monsummano Terme, Via Fulvio Zamponi n. 108, e precisamente la terza a destra

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

per chi accede al piazzale condominiale dalla pubblica via con annessa striscia di terreno costituita da due terreni che fanno parte della rampa di accesso al fabbricato.

Caratteristiche intrinseche.

L'unità è costituita da un unico vano la cui superficie utile è di mq 38,60 con altezza di m. 2,55, oltre due appezzamenti di terreno la cui superficie complessiva, rilevata dalle visure catastali pari a mq. 24 complessivi.

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, si può considerare la superficie commerciale complessiva del garage di mq 45,00.

Individuazione catastale garage

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Monsummano Terme le unità, esattamente in conto alla [redacted] è rappresentata nel foglio di mappa 7 dalla particella 1056, sub. 33, in Via Fulvio Zamponi 108, piano S1, categoria C/6 di classe 4, con la consistenza di mq 46 (dati superficie totale 51) e la rendita di € 135,41. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 15, sub. 32, parti condominiali, s.s.a.

Individuazione catastale terreni

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Monsummano Terme le unità, esattamente in conto alla [redacted]

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

sono rappresentati al Catasto terreni nel foglio di mappa 7 dalle particelle:

- 1057, vigneto di classe 2, con la consistenza di mq 20 reddito dominicale € 0,13, agrario € 0,12
- 1061, Semin. Arbor. di classe 2, con la consistenza di mq 4 reddito dominicale € 0,02, agrario € 0,02

Eventuali occupazioni

Alla data di sopralluogo le unità risultano libere da persone.

Lotto B) Unità immobiliare ad uso garage

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso garage, posta al piano interrato del fabbricato condominiale in Comune di Monsummano Terme, Via Fulvio Zamponi n. 108, e precisamente la quinta a destra per chi accede al piazzale condominiale dalla pubblica via.

Caratteristiche intrinseche.

L'unità è costituita da un unico vano la cui superficie utile è di mq 15,60 con altezza di m. 2,55. 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, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 18,00.

Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Monsummano Terme le unità, esattamente in conto alla [redacted] è rappresentata nel foglio di mappa 7 dalla particella 1056, sub. 13, in

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

Via Fulvio Zamponi 108, piano S1, categoria C/6 di classe 5, con la consistenza di mq 16 (dati superficie totale 19) e la rendita di € 55,36.

La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 12, parti condominiali su più lati, s.s.a.

Lotto C) Unità immobiliare ad uso garage

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso garage, posta al piano interrato del fabbricato condominiale in Comune di Monsummano Terme, Via Fulvio Zamponi n. 108, e precisamente la settima a destra per chi accede al piazzale condominiale dalla pubblica via.

Caratteristiche intrinseche.

L'unità è costituita da un unico vano la cui superficie utile è di mq 14,60 con altezza di m. 2,55. 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, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 17,00.

Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Monsummano Terme le unità, esattamente in conto alla [redacted] è rappresentata nel foglio di mappa 7 dalla particella 1056, sub. 11, in Via Fulvio Zamponi 108, piano S1, categoria C/6 di classe 5, con la consistenza di mq 14 (dati superficie totale 17) e la rendita di € 48,44.

La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 10, sub. 12, parti condominiali, s.s.a.

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

2.4 Situazione urbanistica

Il fabbricato su cui insistono le unità sopra descritte, è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 228 rilasciata dal Comune di Monsummano Terme in data 28.09.1993, Cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia n. 235 rilasciata dal Comune di Monsummano Terme in data 11.10.1995 a variante della precedente.

Per il lotto A, successivamente alla costruzione del fabbricato, è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività n. 370 in data 10.12.2001, con fine lavori protocollati in data 19.02.2002 per il frazionamento del più ampio garage.

Tutte le unità descritte risultano essere urbanisticamente conforme.

2.5 Stima del Valore di mercato

Lotto A

Trattandosi di garage, la stima si può eseguire nel caso solo con il metodo della comparazione diretta in base alle conoscenze proprie del mercato ed alle informative appositamente assunte. Da quanto già esposto si ritiene, tenuto conto delle condizioni in qui si trova l'immobile, di assegnare al bene il valore unitario di €/mq 700,00, pertanto il valore dell'unità, tenuto conto della superficie commerciale pari ad 51 mq, è pari a:

mq 51 x € 700,00 = € 35.700,00

per la striscia di terreno la stima si può eseguire nel caso solo con il metodo della comparazione diretta in base alle conoscenze proprie del mercato ed alle informative appositamente assunte. Considerando quanto sopra indicato, la difficoltà nella vendita, la poca superficie

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

(mq 24) si attribuisce il valore pari ad €/mq 20,00, pertanto il valore dei terreni è pari a:

mq 24 x € 20,00 = € 480,00

totale complessivo del lotto:

€ 35.700,00 + € 480,00 = € 36.180,00

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 Lotto A:

€ 36.180,00	x	-10%	=	**€ 32.562,00**

Valore che si arrotonda ad € 32.500,00

Lotto B

Trattandosi di garage, la stima si può eseguire nel caso solo con il metodo della comparazione diretta in base alle conoscenze proprie del mercato ed alle informative appositamente assunte. Da quanto già esposto si ritiene, tenuto conto delle condizioni in qui si trova l'immobile, di assegnare al bene il valore unitario di €/mq 700,00,

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

pertanto il valore dell'unità, tenuto conto della superficie commerciale pari ad 18 mq, è pari a:

mq 18 x € 700,00 = € 12.600,00

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 Lotto B:

€ 12.600,00	x	-10%	=	**€ 11.340,00**

Valore che si arrotonda ad € 11.000,00

Lotto C

Trattandosi di garage, la stima si può eseguire nel caso solo con il metodo della comparazione diretta in base alle conoscenze proprie del mercato ed alle informative appositamente assunte. Da quanto già esposto si ritiene, tenuto conto delle condizioni in qui si trova l'immobile, di assegnare al bene il valore unitario di €/mq 700,00, pertanto il valore dell'unità, tenuto conto della superficie commerciale

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

pari ad 18 mq, è pari a:

mq 17 x € 700,00 = € 11.900,00

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 Lotto C:

€ 11.900,00	x	-10%	=	€ **10.710,00**

Valore che si arrotonda ad € 10.500,00

2.6 Riepilogo stime e base d'asta

LOTTO	STIMA DI MERCATO	BASE D'ASTA
A	36.180,00	32.500,00
B	12.600,00	11.000,00
C	11.900,00	10.500,00

3. Comune di San Miniato (PI)

3.1 Provenienza

Il terreno che alla data di acquisto risultava essere edificabile (oggi ha perso tali requisiti) al cui interno ricadono le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale, è pervenuto alla [redacted] in forza della

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

scrittura privata Not. Andrea Fera in data 22.05.2006, Rep. 42513/2086, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Livorno - Servizi Ipotecari in data 26.05.2006 Art. 6944 R.p.

3.2 Situazione ipotecaria

In seguito alle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Livorno - Servizi Ipotecari, alla data di repertoriazione del 17.07.2023, risultano le seguenti formalità contro:

- iscrizione Art. 2846 del 26.05.2006 in forza di Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, atto Not. Andrea Fera in data 25.05.2006 rep. 42514/2087, per un importo totale di € 1.200.000,00 (capitale € 600.000,00), a favore della [redacted], gravante sulla piena proprietà delle unità individuate all'Agenzia delle Entrate di Pisa – Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati di San Miniato, nel Fg. 27 p.lla 211 subb. 16, 19, 21 e 22 e p.lla 155.

Non essendovi annotazioni a cancellazione totale o Restrizione Beni, l'ipoteca rimane accesa su tutte le unità.

- iscrizione Art. 3927 del 21.10.2009 in forza di Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 16.10.2009 rep. 6939, per un importo totale di € 200.000,00 (capitale € 100.000,00), a favore del signor [redacted], gravante su molteplici unità di proprietà di terzi e per la piena proprietà dei beni di proprietà esclusiva della PKE, distinti all'Agenzia delle Entrate –

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

Servizi Catastali, al catasto Fabbricati di San Miniato nel Fg. 27 p.lla 211 subb. 16, 19, 21 e 22 e p.lla 155.

Su detta ipoteca sono presenti le seguenti annotazioni: n. 125 del 18.01.2017, n. 1878 del 20.07.2017, n. 2142 del 18.08.2017, n. 2146 del 18.08.2017 e n. 603 del 08.03.2018, che non riguardano i beni oggetto di Liquidazione Giudiziale, pertanto l'ipoteca rimane accesa su tutte le unità.

- iscrizione Art. 522 del 14.03.2012 in forza di Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Prato in data 01.03.2012 rep. 639/2012, per un importo totale di € 300.000,00 (capitale € € 211.165,96), a favore della [redacted], gravante su molteplici unità in altro Comune e per la piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati di San Miniato nel Fg. 27 p.lla 211 subb. 16, 19, 21 e 22 e p.lla 155.

Su detta ipoteca sono presenti le seguenti annotazioni: n. 334 del 09.02.2017, n. 1877 del 20.07.2017, n. 2141 del 18.08.2017, n. 2145 del 18.08.2017 e n. 602 del 08.03.2018 che non riguardano i beni oggetto di Liquidazione Giudiziale, pertanto tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale, pertanto l'ipoteca rimane accesa su tutte le unità.

- Trascrizione Art. 2756 del 15.03.2012 in forza di Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale Giudiziario di Pisa in data 24.02.2012 rep. 877/2012, a favore della [redacted]

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

[redacted] gravante su molteplici unità in altro Comune e per la piena proprietà dell'unità distinta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati di San Miniato nel Fg. 27 p.lla 211 subb. 16, 19, 21 e 22 e p.lla 155.

Su detta ipoteca sono presenti le seguenti annotazioni: n. 332 del 09.02.2017, n. 1875 del 20.07.2017, n. 2139 del 18.08.2017, n. 2143 del 18.08.2017 e n. 600 del 08.03.2018 che non riguardano i beni oggetto di Liquidazione Giudiziale, pertanto tutte le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale, pertanto l'ipoteca rimane accesa su tutte le unità.

- trascrizione Art. 1389 del 08.02.2023 in forza di Atto Giudiziario del 14.12.2022 (sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale), a favore della [redacted], gravante sulla piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati di San Miniato nel Fg. 27 p.lla 211 subb. 16, 19, 21 e 22 e p.lla 155.

3.3 Descrizione dei Beni

Descrizione dei beni in Comune di San Miniato È fatto riferimento alla documentazione catastale costituita da Planimetrie, visure, estratto di mappa e elaborato planimetrico (allegato 1) ed alla documentazione fotografica (Allegato 2).

Trattasi delle unità immobiliari costituite da due aree urbane, una

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

scala di accesso esterna che dal piano terreno porta al piano primo del fabbricato adiacente non oggetto di liquidazione giudiziale, porzione di terrazza al piano terreno accessibile dall'unità adiacente all'area urbana non oggetto di liquidazione giudiziale, ed un annesso, catastalmente indicato come C/6 (Garage) ma urbanisticamente realizzato come ripostiglio come meglio descritto oltre, la cui collocazione sarebbe all'interno dell'area urbana ma oggi non più presente fisicamente in quanto demolito.

Caratteristiche intrinseche.

La superficie dell'area urbana, comprensiva anche dell'ingombro della scala da terreno a primo e della terrazza al piano terreno è pari a mq. 495, oltre mq. 25 di unico locale ad uso ripostiglio oggi non più in essere in quanto demolito.

Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, al catasto fabbricati del Comune di San Miniato, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, le unità sono rappresentate nel foglio di mappa 27 dalla particella 211, subb.

- 16, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria F/1, con la consistenza di mq 19, privo di rendita.

  Confini: sub. 15, stessa ditta su più lati, s.s.a.
- 19, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria F/1, con la consistenza di mq 474, privo di rendita.

  Confini: sub. 24, stessa ditta su più lati, s.s.a.
- 21, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria F/4 privo di rendita.

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

Confini: sub. 24, stessa ditta su più lati, s.s.a.

- 22, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria F/4 privo di rendita.
- Confini: sub. 24, stessa ditta su più lati, s.s.a.

foglio di mappa 27 dalla particella 155, in Via 1° Maggio SNC, piano T, categoria C/6, di classe 2, con la consistenza di mq 25 (totale 29) e la rendita di € 125,24.

L'unità immobiliare individuata nel foglio di mappa 27 dalla particella 155 è attualmente censita in categoria C/6. Di fatto è stata demolita nel 2009 senza provvedere alla sua soppressione catastale, pertanto si dovrà provvedere all'annullamento del censimento ed alla eliminazione dall'Estratto di Mappa della p.lla 155 con l'esecuzione di un nuovo Tipo Mappale.

Eventuali occupazioni

Alla data di sopralluogo le unità risultano utilizzate dalla proprietà del fabbricato di cui al sub. 24.

3.4 Situazione urbanistica

Il fabbricato principale (non oggetto di liquidazione giudiziale) su cui oggi insistono le scale e la porzione di terrazza è stato edificato in forza del progetto n. 143 del 24.04.1953. successivamente sono state presentate le Concessioni n. 644 del 25.01.1977, n. 243 del 19.04.1977, n. 105 del 07.02.1979, la concessione Edilizia n. 275 del 28.04.2004 (mai realizzata) e il Permesso a Costruire n. 439 in data 25.06.2009. per detto progetto veniva chiesta l'archiviazione in data 10.11.2011 prot. 25865.

Il fabbricato ad uso ripostiglio è stato edificato in forza del Permesso

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

di costruire n. 43 del 29.02.1960. si fa presente che detto immobile non è oggi presente in quanto demolito a seguito del progetto di ampliamento del fabbricato esistente (non oggetto di liquidazione giudiziale) poi mai realizzato.

Da colloquio con il tecnico del Comune di San Miniato, in merito alla demolizione del corpo di fabbrica staccato (P.lla 155), è stato riferito che non vi è possibilità di recuperare la superficie demolita in quanto si sono persi i requisiti di edificabilità. Il tecnico riferisce alresì che, nel caso di acquisto del terreno da parte di proprietà con edificio annesso, su detto terreno è possibile edificare una superficie aggiuntiva di mq 30,00 una-tantum.

In base al regolamento attuale vigente gli immobili ricadono nelle Aree di Consolidamento del tessuto urbano (aree a prevalente destinazione residenziale).

Da tenere presente che le unità oggetto della presente ricadono all'interno del "R.I.R." e precisamente nella fascia 800 metri dal perimetro dello stabilimento: questa fascia, compresa tra i 325 metri e gli 800 metri, è denominata "di attenzione"; oltre tale area, fatte salve eventuali ulteriori valutazioni da effettuare a seconda della tipologia dello scenario dell'emergenza, è ritenuto che possa esserci un livello di sicurezza adeguato per lo stazionamento delle persone.

II D.M. 9 maggio 2001, in attuazione dell'art 14 del D.Lgs. n° 334 del 17.08.1999 (modificato ed integrato con il D.Lgs n° 238 del 21.09.2005) relativo al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose, stabilisce i requisiti

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

minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale nelle zone interessate da stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. n° 334 del 1999 e s.m.i., riconoscendo la necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra gli stabilimenti e le altre zone di sviluppo o trasformazione del territorio.

3.5 Stima del Valore di mercato

Le due aree urbane sono utilizzate come resede dalla proprietà dell'adiacente unità immobiliare di proprietà di terzi, con le scale e la porzione di terrazza al piano terreno di fatto ricomprese in detta unità. Considerando che il corpo accessorio (p.lla 155) è stato demolito e la sua volumetria non può essere recuperata, ai fini della stima, la superficie di mq 25 viene annessa a quella delle aree urbane, con una superficie complessiva di mq 520. Stante la difficoltà di reperire acquirenti, l'impossibilità di trovare atti di vendita di immobili similari, che lo stesso è utilizzato come resede dell'unità adiacente, con le potenzialità espresse nella situazione urbanistica, ai fini della stima si ritiene di attribuire un valore di mercato unitario pari a € 60,00 €/mq, comprensiva di tutto quanto sopra esposto, pertanto il valore di detta area è pari a:

mq. 520 x 60,00 €/mq = 31.200,00 €

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

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

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:

€ 31.200,00	x	-10%	=	**€ 28.080,00**

Valore che si conferma ad € 28.000,00

3.6 Riepilogo stime e base d'asta

DESCRIZIONE	STIMA DI MERCATO	BASE D'ASTA
Aree urbane e accessori	31.200,00	28.000,00

4. Comune di Montopoli in Val D'Arno (PI)

4.1 Provenienza

L'originaria unità immobiliare, poi demolita per la costruzione del complesso edilizio costituito da due copri di fabbrica che si sviluppano su due copri di fabbrica separati, su piano terreno e primo, di cui le unità di seguito descritte fanno parte, è pervenuto alla [redacted] in forza dell'atto Pubblico del Not. Mariana Orlandi in data 27 luglio 2004, Rep. 155874/15407, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Livorno - Servizi Ipotecari in data 29.07.2004, Art. 8197 R.p.

4.2 Situazione ipotecaria

In seguito alle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di

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

Livorno - Servizi Ipotecari, alla data di repertoriazione del 17.07.2023, risultano le seguenti formalità contro:

- iscrizione Art. 3600 del 29.07.2004 in forza di Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, atto Not. Marianna Orlando in data 27.07.2004 rep. 155875/15408, per un importo totale di € 1.500.000,00 (capitale € 750.000,00), a favore della [redacted], gravante sulla piena proprietà dell'originaria unità immobiliare distinta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 sub. 8, che ha generato nuove unità immobiliari tra le quali quelle oggetto di Liquidazione Giudiziale e precisamente i subb. 10, 12, 14, 15, 16, 21, 24, 27, 29, 33, 34, 35 e 36.

Su detta ipoteca è presente l'annotazione n. 3163 del 02.10.2008 (restrizione di beni), in forza di scrittura privata Not. Giovanni Francesco Maria Donnini in data 15.07.2008 rep. 28485/4996 con la quale venivano esclusi dall'ipoteca originaria le unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 subb. 14, 29, 15, 35, 21, 33, 10, 24, 16, 36, 12, 27.

Su detta ipoteca sono altresì presenti le seguenti annotazioni: n. 2898 del 24.08.2009, n. 333 del 09.02.2017, n. 1876 del 20.07.2017, n. 2140 del 18.08.2017, n. 2144 del 18.08.2017 e n. 601 del 08.03.2018 che non riguardano i beni oggetto di Liquidazione

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

Giudiziale.

Alla luce di quanto sopra, rimane interessata dall'originaria ipoteca l'unità distinta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 sub. 34.

- trascrizione Art. 9135 dell'11.09.2009 in forza di Domanda Giudiziale del 07.09.2009 rep. 8279/2009 (Esecuzione in Forma Specifica), a favore del signor [redacted], gravante sulla piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 subb. 14, 29, 16, 36, 12, 27, 10, 24, 21, 33, 15, 35, oltre ai subb. 23, 37 e 38 non oggetto di Liquidazione Giudiziale.
- iscrizione Art. 3927 del 21.10.2009 in forza di Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 16.10.2009 rep. 6939, per un importo totale di € 200.000,00 (capitale € 100.000,00), a favore del signor [redacted], gravante su molteplici unità di proprietà di terzi e per la piena proprietà del bene della [redacted] distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 sub. 34 oltre ad altri subalterni non oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Su detta ipoteca sono presenti le seguenti annotazioni: n. 125 del 18.01.2017, n. 1878 del 20.07.2017, n. 2142 del 18.08.2017, n. 2146 del 18.08.2017 e n. 603 del 08.03.2018 che non riguardano i beni oggetto di Liquidazione Giudiziale.

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

Alla luce di quanto sopra, rimane interessata dall'originaria ipoteca l'unità distinta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 sub. 34.

- iscrizione Art. 522 del 14.03.2012 in forza di Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Prato in data 01.03.2012 rep. 639/2012, per un importo totale di € 300.000,00 (capitale € € 211.165,96), a favore della [redacted], gravante su molteplici unità in altro Comune e per la piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 subb. 10, 12, 14, 15, 16, 21, 24, 27, 29, 33, 34, 35 e 36, oltre ad altri subalterni non oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Su detta ipoteca sono presenti le seguenti annotazioni: n. 334 del 09.02.2017 n. 1877 del 20.07.2017 n. 2141 del 18.08.2017 n. 2145 del 18.08.2017 e n. 602 del 08.03.2018 che non riguarda beni oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Alla luce di quanto sopra rimangono interessate dall'originaria ipoteca le unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 subb. 10, 12, 14, 15, 16, 21, 24, 27, 29, 33, 34, 35 e 36.

- Trascrizione Art. 2756 del 15.03.2012 in forza di Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale Giudiziario di Pisa in data 24.02.2012 rep. 877/2012, a favore della [redacted]

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

[redacted] gravante su molteplici unità in altro Comune e per la piena proprietà dell'unità distinta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 subb. 8 (subalterno che ha originato tra l'atro i subb. 10, 12, 14, 15, 16, 21, 24, 27, 29, 33, 34, 35 e 36 oggetto di Liquidazione Giudiziale).

Su detta ipoteca sono presenti le seguenti annotazioni: n. 332 del 09.02.2017, n. 1875 del 20.07.2017, n. 2139 del 18.08.2017, n. 2143 del 18.08.2017 e n. 600 del 08.03.2018 che non riguarda beni oggetto di Liquidazione Giudiziale.

Alla luce di quanto sopra rimangono interessate dall'originaria ipoteca le unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 subb. 10, 12, 14, 15, 16, 21, 24, 27, 29, 33, 34, 35 e 36.

- trascrizione Art. 1389 del 08.02.2023 in forza di Atto Giudiziario del 14.12.2022 (sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale), a favore della [redacted], gravante sulla piena proprietà delle unità distinte all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Montopoli in Val D'Arno nel Fg. 10 p.lla 91 subb. 10, 12, 14, 15, 16, 21, 24, 27, 29, 33, 34, 35 e 36.

4.3 Descrizione dei beni

2) Descrizione dei beni in Comune di Montopoli Valdarno individuati dalle lettere da A ad G (I riferimenti sono alla

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

documentazione catastale (Allegato 1) costituita da planimetria catastale in scala 1:200, visura, estratto di mappa e elaborato planimetrico ed alle 8 fotografie che, scattate dallo scrivente (Allegato 2).

Lotto A) Unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto, in Comune di Montopoli Valdarno, posta al piano terreno del primo fabbricato condominiale per chi arriva alla Via IV Novembre, e precisamente l'unità in angolo a sinistra con posto auto adiacente al resede principale lato strada.

Caratteristiche intrinseche.

L'unità, accessibile dal resede esclusivo, è costituita da soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio in parte sottoscala, un piccolo disbrigo, un servizio igienico con doccia, una camera con accesso al resede tergale. All'unità inerisce altresì un posto auto esclusivo posto in aderenza con il resede di ingresso. Allo stato attuale l'immobile deve essere ultimato nelle rifiniture, ripulito e nuovamente imbiancato in quanto risulta essere chiuso dalla data di realizzazione.

la superficie utile netta dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie ragguagliata dei due resedi esclusivi e del posto auto scoperto è di mq 48,00 e l'altezza interna dell'unità è pari a m. 2,70.

Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, con i ragguagli dei resedi e del posto auto

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

scoperto, 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, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 55,00.

Individuazione catastale

Unità residenziale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 10, Via IV Novembre, piano T, categoria A/2 di classe 3, con la consistenza di vani 3, superficie totale di mq 59 (totali escluse aree scoperte mq. 55) e la rendita di € 252,33. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 11, stessa ditta, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

posto auto scoperto

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 24, Via IV Novembre SNC, piano T, categoria C/6 di classe U, con la consistenza di mq 13, (totale mq 13) e la rendita di € 50,35. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 11, stessa ditta, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

Lotto B) Unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto

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

auto scoperto, in Comune di Montopoli Valdarno, posta al piano terreno del primo fabbricato condominiale per chi arriva alla Via IV Novembre SNC, e precisamente l'unità in angolo a destra con posto auto collocato sul fianco sinistro dell'edificio e precisamente il terzo a partire dal fronte del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche.

L'unità, accessibile dal resede esclusivo, è costituita da soggiorno con angolo cottura, un piccolo disbrigo, un vano a sinistra con accesso a resede laterale, un servizio igienico con doccia, un secondo vano con accesso al resede principale. All'unità inerisce altresì un posto auto esclusivo sul fianco sinistro dell'edificio e precisamente il terzo a partire dal fronte del fabbricato. Allo stato attuale l'immobile deve essere ultimato nelle rifiniture, ripulito e nuovamente imbiancato in quanto risulta essere chiuso dalla data di realizzazione.

la superficie utile netta dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie ragguagliata dei due resedi esclusivi e del posto auto scoperto è di mq 65,50 e l'altezza interna dell'unità è pari a m. 2,70. Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, con i ragguagli dei resedi e del posto auto scoperto, 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, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 75,00.

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

Individuazione catastale

Unità residenziale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 12, Via IV Novembre, piano T, categoria A/2 di classe 3, con la consistenza di vani 4, superficie totale di mq 72 (totali escluse aree scoperte mq 66) e la rendita di € 336,73. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 11, sub. 18, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

posto auto scoperto

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 27, Via IV Novembre SNC, piano T, categoria C/6 di classe U, con la consistenza di mq 16, (totale mq 16) e la rendita di € 61,97. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 26, stessa ditta, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

Lotto C) Unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto, in Comune di Montopoli Valdarno, posta al piano primo del primo fabbricato condominiale per chi arriva alla Via IV Novembre SNC, e precisamente l'unità di sinistra guardando il fabbricato con posto auto collocato sul piazzale retrostante.

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

Caratteristiche intrinseche.

L'unità, accessibile dalle scale esterne a comune con l'unità adiacente, è costituita da soggiorno con angolo cottura con accesso a terrazza frontale, un piccolo disbrigo, un servizio igienico con doccia, un secondo vano con accesso alla terrazza tergale. All'unità inerisce altresì un posto auto scoperto esclusivo collocato sul piazzale retrostante. Allo stato attuale l'immobile deve essere ultimato nelle rifiniture, ripulito e nuovamente imbiancato in quanto risulta essere chiuso dalla data di realizzazione.

la superficie utile netta dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie ragguagliata dei due resedi esclusivi e del posto auto scoperto è di mq 47,30 e l'altezza interna dell'unità è pari a m. 2,70. Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, con i ragguagli dei resedi e del posto auto scoperto, 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, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 54,00.

Individuazione catastale

Unità residenziale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 16, Via IV Novembre, piano 1, categoria A/2 di classe 3, con

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

la consistenza di vani 3, superficie totale di mq 55 (totale escluso aree scoperte mq 50) e la rendita di € 252,55. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 10, parti condominiali, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

posto auto scoperto

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 34, Via IV Novembre SNC, piano T, categoria C/6 di classe U, con la consistenza di mq 16, (totale mq 16) e la rendita di € 61,97. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 26, stessa ditta, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

Lotto D) Unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto, in Comune di Montopoli Valdarno, posta al piano terreno del secondo fabbricato condominiale per chi arriva alla Via IV Novembre SNC, e precisamente l'unità frontale con posto auto collocato sul fianco sinistro dell'edificio.

<u>Caratteristiche intrinseche.</u>

L'unità, accessibile dal resede esclusivo che le gira attorno su tre lati, è costituita da soggiorno con angolo cottura, un piccolo disbrigo, un servizio igienico con doccia, un vano a destra e un secondo vano frontale al disbrigo. All'unità inerisce altresì un

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

posto auto esclusivo sul fianco sinistro dell'edificio. Allo stato attuale l'immobile deve essere ultimato nelle rifiniture, ripulito e nuovamente imbiancato in quanto risulta essere chiuso dalla data di realizzazione.

la superficie utile netta dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie ragguagliata dei due resedi esclusivi e del posto auto scoperto è di mq 62,00 e l'altezza interna dell'unità è pari a m. 2,70. Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, con i ragguagli dei resedi e del posto auto scoperto, 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, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 71,00.

Individuazione catastale

Unità residenziale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 14, Via IV Novembre, piano T, categoria A/2 di classe 3, con la consistenza di vani 4, superficie totale di mq 69 (totale escluso aree scoperte 63) e la rendita di € 336,73. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: sub. 15, stessa ditta, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

posto auto scoperto

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli

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

in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 29, Via IV Novembre SNC, piano T, categoria C/6 di classe U, con la consistenza di mq 14, (totale mq 14) e la rendita di € 54,23. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: stessa ditta su più lati, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

Lotto E) Unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto, in Comune di Montopoli Valdarno, posta al piano terreno del secondo fabbricato condominiale per chi arriva alla Via IV Novembre SNC, e precisamente l'unità laterale con annessi due posti auto scoperti, uno collocato in prossimità del resede esclusivo ed uno in posizione frontale allo stesso resede,

Caratteristiche intrinseche.

L'unità, accessibile dal resede esclusivo, è costituita da soggiorno con angolo cottura, un disbrigo, un vano a destra, un servizio igienico con doccia, e un secondo vano frontale al disbrigo. All'unità ineriscono altresì due posti auto scoperti, uno collocato in prossimità del resede esclusivo ed uno in posizione frontale allo stesso resede. Allo stato attuale l'immobile deve essere ultimato nelle rifiniture, ripulito e nuovamente imbiancato in quanto risulta essere chiuso dalla data di realizzazione.

la superficie utile netta dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie ragguagliata del resede esclusivo e dei due posti auto

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

scoperti è di mq 72,00 e l'altezza interna dell'unità è pari a m. 2,70. Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, con i ragguagli dei resedi e del posto auto scoperto, 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, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 81,00.

Individuazione catastale

Unità residenziale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 15, Via IV Novembre, piano T, categoria A/2 di classe 3, con la consistenza di vani 4, superficie totale di mq 74 (totali escluse aree scoperte mq 68) e la rendita di € 336,73. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: stessa ditta su più lati, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

posto auto scoperto

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 35, Via IV Novembre SNC, piano T, categoria C/6 di classe U, con la consistenza di mq 15, (totale mq 15) e la rendita di € 58,10. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: stessa ditta su più lati, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

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

Lotto F) Unità immobiliare ad uso residenziale con annesso posto auto scoperto

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso residenziale con annesso piccolo resede e posto auto scoperto, in Comune di Montopoli Valdarno, posta al piano primo del secondo fabbricato condominiale per chi arriva alla Via IV Novembre SNC, e precisamente l'unità laterale con annesso posto auto scoperto, collocato in prossimità della scala di accesso dal piano terreno.

Caratteristiche intrinseche.

L'unità, accessibile da scala esterna esclusiva, è costituita da soggiorno con angolo cottura con accesso ad ampio terrazzo laterale, un disbrigo, un vano a destra, un servizio igienico con doccia, e un secondo vano frontale al disbrigo. All'unità ineriscono altresì un piccolo resede sottoscala ed un posto auto adiacente a detto resede. Allo stato attuale l'immobile deve essere ultimato nelle rifiniture, ripulito e nuovamente imbiancato in quanto risulta essere chiuso dalla data di realizzazione.

la superficie utile netta dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie ragguagliata del resede esclusivo e dei due posti auto scoperti è di mq 62,00 e l'altezza interna dell'unità è pari a m. 2,70.

Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, con i ragguagli dei resedi e del posto auto scoperto, 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, si può considerare la

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

superficie commerciale complessiva di mq 71,00.

Individuazione catastale

Unità residenziale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 21, Via IV Novembre, piano T-1, categoria A/2 di classe 3, con la consistenza di vani 4, superficie totale di mq 75 (totali escluse aree scoperte mq 68) e la rendita di € 336,73. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: stessa ditta, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

posto auto scoperto

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 33, Via IV Novembre SNC, piano T, categoria C/6 di classe U, con la consistenza di mq 13, (totale mq 13) e la rendita di € 50,35. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: stessa ditta su più lati, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

Lotto G) posto auto scoperto

Trattasi del posto auto scoperto in posizione frontale rispetto al secondo copro di fabbrica

la superficie del posto auto è quella indicata nella visura catastale quindi pari a mq. 18

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

Individuazione catastale

Unità ad uso posto auto scoperto

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Montopoli in Val D'Arno l'unità, esattamente in conto alla [redacted] per la piena proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 10 dalla particella 91, sub. 36, Via IV Novembre, piano T, categoria C/6 di classe U, con la consistenza di mq 18, (totale mq 18) e la rendita di € 69,72. La planimetria corrisponde al bene.

Confini: stessa ditta su più lati, Via IV novembre su più lati, s.s.a.

Eventuali occupazioni

Alla data di sopralluogo gli immobili risultavano liberi da persone e cose.

4.4 Situazione urbanistica

Il fabbricato al cui interno insiste l'unità sopra descritta, è stato costruito in data successiva al settembre 1967 e precisamente in forza del Permesso di Costruire N. 28 rilasciato dal Comune di Montopoli in Val D'Arno in data 02.08,2005.

Successivamente a tale data è stata presentata l'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 10 del 07.05.2009 per adeguamento della sede stradale e realizzazione di marciapiede e successivamente è stata depositata la Fine Lavori prot. 14906 del 02.10.2009.

Per la sistemazione delle Aree scoperte è stata protocollata la SCIA n. 257 in data 08.11.2011.

Ad oggi non risulta essere stata presentata l'abitabilità per le unità oggetto di Liquidazione Giudiziale.

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

Alla luce di quanto sopra le unità precedentemente descritte, corrispondono a quanto prodotto nelle pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Montopoli in Val D'Arno, pertanto risultano essere urbanisticamente conformi.

4.5 Stima del Valore di mercato

Premesso che immobili nuovi vengono proposti in vendita al valore di 1.700,00 €/mq, che l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo Civile, indica valori compresi tra un minimo di € 1.000,00 ed un massimo di € 1.550,00 al mq, non essendo stato possibile reperire recenti, e considerando che gli immobili devono essere ultimati e rinfrescati nelle finitura (impianti elettrici da verificare, impianto di riscaldamento da ultimare, ecc), con un costo medio di 400/500 €/mq, si ritiene di assegnare ai beni sopra descritti il valore unitario di €/mq 1.000,00, pertanto il valore delle unità, utilizzando le superfici commerciali indicate, risultano pari a:

Lotto A:

mq 55,00 x € 1.000,00 = € 55.000,00

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;

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

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 Lotto A:

€ 55.000,00	x	-10%	=	**€ 49.500,00**

Valore che si arrotonda ad € 50.000,00

Lotto B:

mq 75,00 x € 1.000,00 = € 75.000,00

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 Lotto B:

€ 75.000,00	x	-10%	=	**€ 67.500,00**

Valore che si arrotonda ad € 68.000,00

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

Lotto C:

mq 54,00 x € 1.000,00 = € 54.000,00

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 Lotto C:

€ 54.000,00	x	-10%	=	€ **48.600,00**

Valore che si arrotonda ad € 49.000,00

Lotto D:

mq 71,00 x € 1.000,00 = € 71.000,00

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;

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

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 Lotto D:

€ 71.000,00	x	-10%	=	**€ 63.900,00**

Valore che si arrotonda ad € 64.000,00

Lotto E:

mq 81,00 x € 1.000,00 = € 81.000,00

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 Lotto E:

€ 81.000,00	x	-10%	=	**€ 72.900,00**

Valore che si arrotonda ad € 73.000,00

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

Lotto F:

mq 71,00 x € 1.000,00 = € 71.000,00

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 Lotto F:

€ 71.000,00	x	-10%	=	€ **63.900,00**

Valore che si arrotonda ad € 64.000,00

Lotto G:

mq 18,00 x € 250,00 = € 4.500,00

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;

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

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 Lotto G:

€ 4.500,00	x	-10%	=	**€ 4.050,00**

Valore che si arrotonda ad € 4.000,00

4.6 Riepilogo stime e base d'asta

LOTTO	STIMA DI MERCATO	BASE D'ASTA
A	55.000,00	50.000,00
B	75.000,00	68.000,00
C	54.000,00	49.000,00
D	71.000,00	64.000,00
E	81.000,00	73.000,00
F	71.000,00	64.000,00
G	4.500,00	4.000,00

con osservanza

(Stefano Forlucci)

Firenze, 26 luglio 2023

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Delibera Comunale e Accordo Bonario beni in Certaldo;
4. Scheda R04 Piano Operativo Comune di Certaldo.

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