

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. G. D. Dott.ssa ISABELLA MARIANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO [REDACTED] **S.n.c. con sede in**
[REDACTED]
[REDACTED]

REG. FALL. 113/2012

Sentenza 116-2012, del 06-06-2012

Curatore

Dott. Vincenzo D'Amico

Via Leone x n. 4-Firenze

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, veniva incaricato dal G.D. di stabilire la valutazione degli immobili caduti nella procedura fallimentare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

OGGETTO:

Valutazione dei seguenti beni:



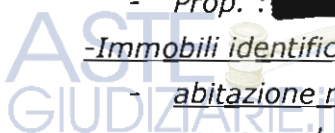
LOTTO 1

- **QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ** di un appartamento ubicato in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa, Via 2 Giugno n.c. 48 posto al piano primo di un più ampio fabbricato oltre garage e posto auto esclusivo.

- Prop. : [REDACTED]

- Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI):

- abitazione nel foglio di mappa 41 particella 22 sub. 504.
- garage nel foglio di mappa 41 particella 22 sub. 518.
- posto auto nel foglio di mappa 41 particella 22 sub. 530.



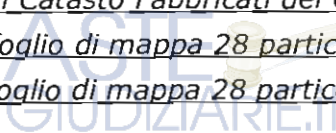
LOTTO 2

- **QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ** di un laboratorio artigianale ubicato in Comune di Empoli (FI), zona industriale Terrafino, Via Ponte di Vittorio n.c. 79 posto al piano terreno di un più ampio fabbricato oltre posto auto esclusivo.

- Prop. : [REDACTED]

- Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI):

- laboratorio nel foglio di mappa 28 particella 870 sub. 2.
- posto auto nel foglio di mappa 28 particella 870 sub. 501.



LOTTO 3

- **QUOTA DI 1/6 DELLA PIENA PROPRIETÀ** di un appartamento ubicato in Comune di Montespertoli (FI), Via Ortimino n.c. 12 posto al piano primo di un più ampio fabbricato oltre garage esclusivo.

- Prop. : [REDACTED]

- Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli (FI):

- abitazione nel foglio di mappa 82 particella 35 sub. 4.
- garage nel foglio di mappa 82 particella 35 sub. 7.



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

RELAZIONE PERITALE

Premesso:

-che il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi presso i beni oggetto di valutazione eseguendo anche rilievi e misurazioni, ed intrapreso azioni di verifica urbanistica presso gli uffici comunali competenti, riferisce quanto segue:

LOTTO 1

-QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ di un appartamento ubicato in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa, Via 2 Giugno n.c. 48 posto al piano primo di un più ampio fabbricato oltre garage e posto auto esclusivo.



DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una porzione immobiliare uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato posto in Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa, Via 2 Giugno n. 48.

L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato ed è quello con accesso posto a destra per chi arriva sul pianerottolo dal vano scale condominiale.

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



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

L'unità immobiliare è così composta:

- Al piano primo da **un ingresso, cucinotto con dispensa, ampio soggiorno e due camere oltre disimpegno bagno e due balconi.**

Alla porzione immobiliare sono annessi:

-**garage in proprietà esclusiva al piano seminterrato** e precisamente l'ultimo a destra per chi arriva nello spazio di manovra dalla rampa esterna carrabile.

-**posto auto scoperto in proprietà esclusiva al piano terreno** e precisamente l'ultimo a sinistra del piazzale esterno avente forma rettangolare allungata e tale da poter parcheggiare due veicoli in fila.

-**quota proporzionale delle parti comuni** con particolare riferimento all'atto di provenienza ed in particolare:

-il pilotis al piano terreno dell'edificio che comprende un camminamento lungo la via 2 Giugno;

-un ripostiglio, l'ingresso, il vano scale, ascensore e sala macchine;

Superficie utile netta-abitazione: mq. 80,25

Superficie utile netta balconi: mq. 18,00

Superficie utile netta garage: mq. 21,37

Superficie utile netta posto auto: mq. 32,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA			
Superficie appartamento	80,25 x 1,10 =		88,28
Superficie balconi	18,00 x 0,15 =		2,70
Superficie garage	21,37 x 0,25 =		5,34
Superficie posto auto doppio	32,00 x 0,25 =		8,00
Superficie Totale Commerciale Lorda Raguagliata		mq	104,32

Altezza interna:

abitazione ml. 2,70

garage ml. 2,20

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, di recente costruzione ultimato nell'anno 2000, si eleva di quattro piani fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio e risulta in normale stato di conservazione per quanto attiene le parti comuni dell'edificio.

Come si evince dalle foto allegate la porzione immobiliare è dotata di finiture in buono stato di conservazione con pavimenti in ceramica, porte in legno, finestre in pino e persiane alla fiorentina; le pareti sono tinteggiate, il cucinotto è rivestito con piastrelle di ceramica sulla parete attrezzata con fuochi e lavello, il bagno è dotato di lavello, bidet, vaso e vasca ed è rivestito con piastrelle in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia, quello di riscaldamento è a gas metano con caldaia murale posta nel balcone e con termosifoni in alluminio.

Confini abitazione: piazzale a comune, Via II Giugno, salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) l'immobile sopra descritto risulta giustamente intestato all'attuale proprietà ed è così rappresentato:

-abitazione P.1. nel **foglio di mappa 41 particella 22 sub. 504, zona censuaria U, categoria A/2, classe 4, vani 5,5 e rendita catastale € 724,33.**

-garage P.S1. nel **foglio di mappa 41 particella 22 sub. 518, zona censuaria U, categoria C/6, classe 6, superficie catastale mq. 20,00 e rendita catastale € 90,90.**

-posto auto scoperto P.T. nel **foglio di mappa 41 particella 22 sub. 530, zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 32,00 e rendita catastale € 77,68.**

Parti condominiali sopra indicate sono rappresentate come beni comuni non censibili nel foglio 41 particella 22 e precisamente:

-sub. 520 per il ripostiglio, l'ingresso, le scale, l'ascensore, e la sala macchine;

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

- sub. 522 la porzione piano pilotis che comprende il camminamento lungo la via II Giugno vincolati ad uso pubblico;
- sub. 523 il piano pilotis di accesso alle abitazioni con il camminamento laterale;
- sub. 524 passaggio carrabile laterale e la corte tergaie di accesso ai posti auto;
- sub. 525 la rampa carrabile ed il piano pilotis interrato di accesso alle autorimesse private;

Le porzioni sopra descritte derivano dalla Denuncia di Nuova Costruzione n. **4014 del 21/03/2001**. Le planimetrie catastali degli immobili sopradescritti allegata a detta denuncia sono sostanzialmente corrispondenti allo stato degli immobili visionati al sopralluogo.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

- [REDACTED] - Proprietà per 1/2
- [REDACTED] - Proprietà per 1/2

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà con atto di acquisto ai rogiti del Notaio Leonardo Ruta del 13/07/2001 rep. 91.398 registrato a Empoli in data 01/08/2001 al n. 2.042.

Inoltre i beni sono gravati:

- Iscrizione ipoteca volontaria Banca di Credito Cooperativo di Cambiano per 270.000 Euro iscritta il 30-07-2001 a Firenze R.P. 6018.
- iscrizione di ipoteca Giudiziale del 23-02-2012 RG 777 favore Banca di Credito Coop. Di Cambiano per E. 100.000.
- iscrizione di ipoteca Giudiziale del 02-03-2012 RG 908 favore Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. per E. 650.000.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Il fabbricato è stato costruito in forza della *Concessione Edilizia n. 143 del 27/07/1998 cui è seguita Variante in corso d'opera alla C.E. 143/1998 n. 133*

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

del 08/11/2001; presente in atti l'Attestazione di Abitabilità n. 46.842 del 10/12/2001.

Lo stato dei luoghi accertato al sopralluogo risulta sostanzialmente corrispondente all'elaborato progettuale allegato alla C.E. a variante n. 133 del 08/11/2001 pertanto si ritiene che l'immobile sia esente da particolari problematiche edilizie.

Successivamente a quanto sopra indicato per l'immobile in esame non sono state eseguite opere edilizie che necessitassero del deposito di alcuna pratica amministrativa. In conseguenza delle verifiche effettuate ed in relazione allo stato dei luoghi presente alla data odierna l'immobile è da ritenersi liberamente commerciabile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Si riportano note informative sulla vigente normativa in materia applicata dalla Regione Toscana:

In applicazione degli articoli 3 e 4 del regolamento regionale, l'attestato di certificazione energetica è obbligatorio per:

- a) gli edifici di nuova costruzione;
- b) gli edifici oggetto di interventi di ricostruzione a seguito di demolizione;
- c) gli edifici esistenti di superficie utile lorda superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura;
- d) gli immobili oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso (compravendita e similari);**
- e) gli immobili oggetto di contratto di locazione.

Compravendita: il compratore dovrebbe comunque dichiarare di aver ricevuto "le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici".

Al momento in cui si scrive lo Stato non ha ancora dato indicazioni se per "documentazione" si può intendere solo l'Attestato o anche altro. Si consiglia di verificare con il Notaio incaricato della predisposizione dell'atto cosa è sufficiente per la succitata dichiarazione del compratore.

Se addirittura fosse considerata la mancanza dell'ACE come una sufficiente documentazione

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



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

"in ordine alla certificazione energetica degli edifici" si potrebbe rogare un atto di compravendita regolarmente senza attestato. Si dovrebbe comunque inserire un capoverso nel testo del contratto, come ad es. il seguente "la parte venditrice X dichiara che l'immobile non è dotato a data odierna dell'attestato di certificazione energetica. A tal riguardo la parte compratrice Y dichiara che ha già ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Le parti si danno quindi reciprocamente atto che ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 della lr 39/2005, e dell'art. 13 del dlgs 11/2011 l'immobile appartiene alla classe G di prestazione energetica globale".

In merito a quanto sopra si rileva che l'immobile in esame è **privo dell'attestato di certificazione energetica**, pertanto ai fini di un possibile trasferimento di proprietà è classificato automaticamente in "classe G" ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 L.R. 39-2005 e successive modificazioni. Di conseguenza i costi per la gestione dell'immobile sono molto alti.

STIMA

Premesso che:

-il bene in esame è occupato e costituisce prima abitazione dei Sig,ri [REDACTED] comproprietari per la quota di un mezzo ciascuno;

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

A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori ricompresi tra 1.600 E/mq. a 2.400 E/mq. (**media E/mq. 2.000**) per immobili in normali condizioni a destinazione residenziale mentre la quotazione OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio) indica per la stessa zona (vedi allegato) un valore medio pari ad

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

E/mq. 1.950 (da 1.700 min. a 2.200 max). I valori OMI appaiono sostanzialmente in linea con i riscontri sul mercato immobiliare;

-atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari sulle quali di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari il sottoscritto ritiene ragionevole praticare, nel caso specifico, una riduzione del 15% sul prezzo medio riscontrabile nelle richieste di mercato pari ad E./mq. 2000,00 e pertanto ridotto ad E. 1.700 al mq..

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

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

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

-VALORE IMMOBILE P.1. e ACCESSORI - CONSIDERATO LIBERO E DISPONIBILE:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione P.1-garage P.S1 e posto auto P.T..	MQ	104,32	E. 1.700,00.=	177.140,00

arrotondabile a

€ 180.000,00.=

(diconsi Euro centoottantamila/00)

*Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota di 1/2** considerandolo **libero** è pari a **€ 90.000,00.=***

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

Detrazione per immobile occupato

Laboratorio P.T.

€ 180.000,00 - 0.25% = € 135.000,00.=

arrotondabile a

€ 135.000,00.=

(diconsi Euro centotrentacinquemila/00)

Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota di un mezzo** considerandolo **occupato** è pari a **€ 67.500,00.=**

Si precisa che nell'esprimere il valore di stima è stata computata la superficie commerciale lorda ragguagliata. Il valore sopra citato e' da ritenersi adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

LOTTO 2

- QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ di un laboratorio artigianale ubicato in Comune di Empoli (FI), zona industriale Terrafino, Via Ponte di Vittorio n.c. 79 posto al piano terreno di un più ampio fabbricato oltre posto auto esclusivo.



DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una porzione immobiliare uso laboratorio artigianale facente parte di un più ampio fabbricato produttivo, posto in Empoli (FI), Zona Industriale Terrafino, Via Ponte di Vittorio n. 79.

Il laboratorio è ubicato al piano terreno del fabbricato ed ha accesso diretto dal piazzale carrabile antistante a comune con altre unità del fabbricato.

L'unità immobiliare è così composta:

- Al piano terreno da **ampio locale con servizio igienico, ripostiglio e zona soppalcata soprastante con altezze diverse accessibile da scala interna.**

Alla porzione immobiliare sono annessi:

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

-**posto auto scoperto** ubicato all'interno del lotto di pertinenza condominiale

-**area di manovra** a comune antistante e laterale;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Superficie utile netta laboratorio: mq. 98,64

Superficie utile netta soppalchi: mq. 15,60 (oltre mq. 57,15 per soppalco irregolare)

Superficie utile netta posto auto: mq. 15,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA			
Superficie laboratorio	98,64	x 1,10 =	108,50
Superficie soppalco	15,60	x 0,60 =	9,36
Superficie posto auto	15,00	x 0,25 =	3,75
Superficie Totale Commerciale Lorda Raguagliata		mq	121,61

La superficie relativa al soppalco irregolare non è stata computata

Altezza interna:

laboratorio ml. 2,88 (zona soppalcata)
ml. 5,30 (zona libera)

locali accessori ml. 2,40

soppalco sopra loc. access. ml. 2,75

soppalco sopra laboratorio. ml. 2,23

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'area su cui sorge il fabbricato artigianale è denominata "Terrafino" ed è stata recentemente oggetto di nuovi insediamenti di tipo produttivo.

Il fabbricato fa parte di un complesso più ampio di edifici aventi la medesima destinazione ed è stato costruito con struttura intelaiata prefabbricata, tramezzature di laterizio e risulta in buono stato di conservazione per quanto attiene le parti condominiali e comuni.

L'immobile si presenta internamente in buono stato se pur la destinazione produttiva non riserva di particolari finiture.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

I pavimenti sono uniformi di tipo industriale, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in metallo posti su un'unica parete finestrata sul lato di ingresso dotata anche di portone carrabile con portoncino incorporato. La struttura interna del soppalco è stata realizzata con struttura metallica e scala di accesso in metallo. E' presente impianto elettrico a canaletta esterna ed impianto di condizionamento fan-coil solo caldo con caldaia nel bagno.

Si precisa che il soppalco è stato esteso rispetto alla consistenza originaria realizzando un solaio in materiale metallico lamiera grata con pannelli in legno usb. Tale struttura è stata collegata al piccolo soppalco già esistente realizzato sopra i servizi igienici in sede di costruzione originaria ultimata nel 2006.

Confini laboratorio: piazzale a comune, Via di Vittorio, salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) l'immobile sopra descritto risulta giustamente intestato all'attuale proprietà ed è così rappresentato:

-laboratorio P.T. nel foglio di mappa 28 particella 870 sub. 2, zona censuaria U, categoria C/3, classe 6, superficie catastale mq. 113,00 e rendita catastale € 426,03.

La porzione sopra descritta deriva dalla Denuncia di Nuova Costruzione n. **FI0068588 del 04/04/2006**. La planimetria catastale allegata a detta denuncia non risulta corrispondente allo stato dell'immobile visionato al sopralluogo in quanto si è riscontrata la presenza di una ampia zona soppalcata soprastante il laboratorio non rappresentata nella planimetria. Si ritiene che dette modifiche possano incidere sul calcolo della rendita catastale in quanto alterano in modo apprezzabile la superficie utile dell'immobile. Si ritiene pertanto che debba essere presentata nuova planimetria a variazione qualora si possano regolarizzare urbanisticamente le porzioni del soppalco realizzate illegittimamente; mentre, qualora si debba ricondurre l'immobile alla situazione originaria nella demolizione delle porzioni di soppalco abusive (cosa più probabile) si potrà mantenere corrispondente l'attuale planimetria depositata in atti.

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



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

-posto auto scoperto P.T. nel **foglio di mappa 28 particella 870 sub. 501, zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq. 15,00 e rendita catastale € 30,99.**

La porzione sopra descritta deriva dalla Denuncia di Variazione n. **FI0178507 del 13/09/2006**. La planimetria catastale dell'immobile sopradescritto allegata a detta denuncia è sostanzialmente corrispondente allo stato dell'immobile visionato al sopralluogo.

-**area di manovra condominiale** rappresentata dal sub. 500 foglio di mappa 28 particella 870 come bene comune non censibile.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

- [REDACTED] - Proprietà per 1/2
- [REDACTED] - Proprietà per 1/2

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà con atto di acquisto ai rogiti del Notaio Filippo Lazzeroni del 28/11/2006 rep. 13.091 registrato a Empoli in data 05/12/2006 al n. 5.889.

Inoltre il bene è gravato:

- iscrizione di ipoteca volontaria Cassa Risparmio di Volterra spa finanziamento fondiario atto Not. Lazzeroni rep. 13092 del 28-11-2006, ipoteca per 100.000 Euro iscritta il 12-12-2001 a Firenze R.P. 12170.
- iscrizione di ipoteca Giudiziale del 23-02-2012 RG 777 favore Banca di Credito Coop. Di Cambiano per E. 100.000.
- iscrizione di ipoteca Giudiziale del 02-03-2012 RG 908 favore Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. per E. 650.000.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Il complesso immobiliare produttivo di cui trattasi è stato realizzato in forza della *Concessione Edilizia n. 6 del 20/01/2005, successiva Variante in corso d'opera alla C.E. 06/2005 n. 53 del 18/07/2006; Variante finale prot. 38.675 del 27/07/2006; Attestazione di Abitabilità n. 38.936 del 28/07/2006.*

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

Lo stato dei luoghi accertato al sopralluogo **non risulta** corrispondente all'elaborato progettuale allegato alla *Variante finale prot. 38.675 del 27/07/2006* in quanto è stata ampliata la zona soppalco sopra il laboratorio con struttura in metallo fissa e scala di accesso dall'interno.

Poiché in riferimento alle vigenti normative non si sono rilevate possibilità autorizzative ordinarie di ampliamento della superficie soppalcata pari a mq. 57,15 si ritiene improbabile che l'Amministrazione Comunale possa concedere sanatorie ordinarie se non con notevoli sanzioni ed oneri tali da risultare non conveniente tale procedura amministrativa rispetto al valore venale della stessa struttura accessoria. L'ipotesi quindi di una completa demolizione della struttura ampliata per addivenire ad una situazione di ripristino della regolarità edilizia in occasione di un trasferimento appare la più praticabile se non priva di costi. Tuttavia, l'ipotesi eventuale di una procedura di vendita tramite asta pubblica riaprirebbe la possibilità di sanatoria straordinaria di cui alla L. 47/85 con eventuali costi da sostenere da parte dell'acquirente che verranno determinati dal Comune di Empoli per oneri ed oblazioni sulle superfici da sanare.

Successivamente a quanto sopra indicato per l'immobile in esame non sono state eseguite opere edilizie che necessitassero del deposito di alcuna pratica amministrativa.

In conseguenza delle verifiche effettuate ed in relazione allo stato dei luoghi presente alla data odierna l'immobile non è da ritenersi liberamente commerciabile se non dopo l'adeguamento tramite demolizione delle porzioni soppalcate in eccedenza o procedure di sanatoria ordinaria tali da poter sanare gli ampliamenti realizzati.

In considerazione di quanto sopra il valore di stima non terrà conto della parte soppalcata in eccedenza, anzi si ritiene che il valore così trovato debba essere defalcato degli oneri e spese necessari per l'eventuale intervento di demolizione, spese che si quantificano in € 10.000,00 per la demolizione ed il regolare smaltimento dei materiali.

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Si riportano note informative sulla vigente normativa in materia applicata dalla Regione Toscana:

In applicazione degli articoli 3 e 4 del regolamento regionale, l'attestato di certificazione energetica è obbligatorio per:

- a) gli edifici di nuova costruzione;*
- b) gli edifici oggetto di interventi di ricostruzione o seguito di demolizione;*
- c) gli edifici esistenti di superficie utile lorda superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura;*
- d) gli immobili oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso (compravendita e similari);*
- e) gli immobili oggetto di contratto di locazione.*

Sono però esclusi dagli obblighi di cui sopra le seguenti tipologie di immobili:

a) i fabbricati industriali, artigianali o agricoli non residenziali quando gli ambienti sono climatizzati o illuminati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

b) i fabbricati temporanei con tempo di utilizzo non superiore a due anni;

c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a venticinque metri quadrati;

d) gli edifici per i quali sia stata dichiarata dalle competenti autorità la non abitabilità o agibilità nonché quelli per i quali, in caso di trasferimento a titolo oneroso, risulti la destinazione alla demolizione;

e) gli edifici esclusi dalle linee guida nazionali (come box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. di questi non si fa la certificazione se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico).

Compravendita: il compratore dovrebbe comunque dichiarare di aver ricevuto "le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici".

Al momento in cui si scrive lo Stato non ha ancora dato indicazioni se per "documentazione" si può intendere solo l'Attestato o anche altro. Si consiglia di verificare con il Notaio incaricato della predisposizione dell'atto cosa è sufficiente per la succitata dichiarazione del

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

compratore.

Se addirittura fosse considerata la mancanza dell'ACE come una sufficiente documentazione "in ordine alla certificazione energetica degli edifici" si potrebbe rogare un atto di compravendita regolarmente senza attestato. Si dovrebbe comunque inserire un capoverso nel testo del contratto, come ad es. il seguente "la parte venditrice X dichiara che l'immobile non è dotato a data odierna dell'attestato di certificazione energetica. A tal riguardo la parte compratrice Y dichiara che ha già ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Le parti si danno quindi reciprocamente atto che ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 della lr 39/2005, e dell'art. 13 del dlgs 11/2011 l'immobile appartiene alla classe G di prestazione energetica globale".

In merito a quanto sopra si rileva che l'immobile in esame pur essendo a destinazione produttiva con probabile esclusione dall'obbligo di redazione dell'ACE (vedi punto a) sopra riportato) di fatto è utilizzato come laboratorio artigiano di manifattura vestiario ed affini da parte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria produttivo **è privo dell'attestato di certificazione energetica**, pertanto ai fini di un possibile trasferimento di proprietà è classificato automaticamente in "classe G" ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 L.R. 39-2005 e successive modificazioni. Di conseguenza i costi per la gestione dell'immobile sono molto alti.

STIMA

Premesso che:

- il bene in esame è occupato e costituisce laboratorio artigianale in uso alla comproprietaria Sig.ra [REDACTED] dove svolge la propria attività di lavoro;
- che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

specializzati nelle vendite e recupero immobili.

A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori ricompresi tra 800 E/mq. a 1.200 E/mq. **(media E/mq. 1.000)** per immobili in normali condizioni a destinazione residenziale mentre la quotazione OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agencia del Territorio) indica per la stessa zona (vedi allegato) un valore medio pari ad E/mq. 900,00 (da 700 min. a 1.100 max). I valori OMI appaiono sostanzialmente in linea con i riscontri sul mercato immobiliare

-atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari sulle quali di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari il sottoscritto ritiene ragionevole praticare, nel caso specifico, una riduzione del 15% sul prezzo medio riscontrabile nelle richieste di mercato pari ad E./mq. 1000,00 e pertanto ridotto ad E. 850,00 al mq..

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

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

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

-VALORE IMMOBILE P.T. - CONSIDERATO LIBERO E DISPONIBILE:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

	SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Laboratorio P.T.	MQ 121,61	E. 850,00.=	103.368,00

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



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

arrotondabile a

€ 105.000,00.=
(diconsi Euro centocinquemila/00)

**DETRAZIONE PER ONERI VARI RELATIVI ALLA DEMOLIZIONE
SOPPALCO ABUSIVO :**

€ 105.000,00 - 10.000,00 = € 95.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota di 1/2**
considerandolo **libero** è pari a **€ 47.500,00.=**

Detrazione per immobile occupato

Laboratorio P.T.-1

€ 95.000,00 - 0.20% = € 76.000,00.=

arrotondabile a

€ 76.000,00.=
(diconsi Euro settantaseimila/00)

Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota di 1/2**
considerandolo **occupato** è pari a **€ 38.000,00.=**

Si precisa che nell'esprimere il valore di stima è stata computata la superficie commerciale lorda ragguagliata. Il valore sopra citato e' da ritenersi adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geonetra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

LOTTO 3

- QUOTA DI 1/6 DELLA PIENA PROPRIETÀ di un appartamento ubicato in Comune di Montespertoli (FI), Via Ortimino n.c. 12 posto al piano primo di un più ampio fabbricato oltre garage esclusivo.



DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una porzione immobiliare uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato posto in Montespertoli (FI), Via Ortimino n. 12.

L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, vi si accede attraverso un percorso esterno condominiale (rampe e vialetti) ed è quello con accesso di fronte per chi arriva sul pianerottolo dal vano scale condominiale.

L'unità immobiliare è così composta:

- Al piano primo da **un ingresso, soggiorno, cucina e due camere oltre disimpegno, bagno, balcone, soffitta e piccola particella di terreno adibita ad orto di mq. 150.**

Alla porzione immobiliare sono annessi:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

-**garage in proprietà esclusiva al piano seminterrato** e precisamente l'ultimo a destra di fronte per chi arriva nello spazio di manovra dalla rampa esterna carrabile.

-**soffitta** avente accesso dall'interno dell'appartamento tramite scaletta a chiocciola in legno;

-**piccolo terreno ortivo** di mq. 150,00 posto in adiacenza ai vialetti di accesso distinto dalla particella 187 F. 82 quale ente urbano;

-**quota proporzionale delle parti comuni** con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Superficie utile netta-abitazione: mq. 76,72

Superficie utile netta balcone: mq. 4,80

Superficie utile netta garage: mq. 17,75

Superficie utile netta soffitta: mq. 9,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA			
Superficie appartamento	76,72	x 1,10	= 84,39
Superficie balcone e soffitta	13,80	x 0,15	= 2,07
Superficie garage	17,75	x 0,50	= 8,87
Superficie Totale Commerciale Lorda Raggiagliata		mq	95,33

Altezza interna:

abitazione ml. 2,80

garage ml. 2,33

Soffitta ml. 1,60 media

Lo stato di conservazione delle parti esterne dell'edificio appare modesto di tipo economico-popolare. Anche le parti interne riflettono le stesse condizioni, la porzione immobiliare è dotata di finiture in normale stato di conservazione con pavimenti in ceramica monocottura, le pareti sono

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

tinteggiate, gli infissi interni ed esterni sono in legno con avvolgibili in PVC, la cucina è rivestita con piastrelle di ceramica sulla parete attrezzata con fuochi e lavello, il bagno è dotato di lavello, bidet, vaso e vasca ed è rivestito con piastrelle in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia, quello di riscaldamento è a gas GPL con caldaia murale.

Confini abitazione: parti condominiali, Via Ortimino, salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montespertoli (FI) l'immobile sopra descritto risulta giustamente intestato all'attuale proprietà ed è così rappresentato:

-abitazione P.1. e soffitta nel **foglio di mappa 82 particella 35 sub. 4, zona censuaria U, categoria A/2, classe 4, vani 5,0 e rendita catastale € 555,19.**

La porzione sopra descritta deriva dalla Denuncia di Variazione n. **FI0020331 del 28/01/2004**. La planimetria catastale dell'immobile sopradescritto allegata a detta denuncia è sostanzialmente corrispondente allo stato dell'immobile immobili visionato al sopralluogo.

-garage P.S1. nel **foglio di mappa 82 particella 35 sub. 7, zona censuaria U, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 19,00 e rendita catastale € 55,93.**

La porzione sopra descritta deriva dalla Denuncia di Nuova Costruzione n. **19.952 del 21/06/1982**. La planimetria catastale dell'immobile sopradescritto allegata a detta denuncia è sostanzialmente corrispondente allo stato dell'immobile immobili visionato al sopralluogo.

-piccolo terreno adibito ad orto di mq. 150,00 posto in adiacenza ai vialetti di accesso distinto dalla particella 187 F. 82 quale ente urbano;

I percorsi condominiali esterni sono rappresentati al catasto terreni del Comune di Montespertoli nel F. 82 in particolare:

-dalla particella 196 quale ente urbano di mq. 150 per la rampa carrabile di accesso ai garage;

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



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

-dalla particella 186 e 188 quali enti urbani delle superfici rispettivamente di mq.30 e 20 mq. relativamente al vialetto che conduce all'ingresso condominiale degli appartamenti ed orto;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/6

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/6 bene personale

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 4/6 bene personale

Il bene è pervenuto a [REDACTED] per la quota di spettanza per successione legittima di [REDACTED] di cui alla Dichiarazione di Successione n. 57 vol. 676 del 12/10/1999.

Su detti beni gravano le seguenti formalità:

-iscrizione di ipoteca Giudiziale del 23-02-2012 RG 777 favore Banca di Credito Coop. Di Cambiano per E. 100.000.

-iscrizione di ipoteca Giudiziale del 02-03-2012 RG 908 favore Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. per E. 650.000.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame è stato costruito in forza della *Concessione Edilizia n. 112 del 09/11/1981 e successiva Variante in corso d'opera alla C.E. 112/1981 n. 149 del 24/06/1982; la costruzione non ha ottenuto il permesso di abitabilità (vedi dichiarazione allegata del Comune di Montespertoli del 27-04-1991)*. Dalle indagini eseguite presso l'Amministrazione Comunale non si sono rilevate ulteriori pratiche edilizie e o di condono edilizio e sanatoria afferenti l'immobile in esame.

Lo stato dei luoghi, comparato con gli elaborati grafici di cui alla Concessione presenta le seguenti difformità:

-Presenza della soffitta in parte praticabile con annessa scala interna di accesso (nel progetto non risulta rappresentato il piano soffitta);

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

- Finestra a tetto sulla parte di soffitta praticabile;
- Lievi modifiche interne;

La planimetria catastale invece, presentata a variazione nel 2004 riporta anche il piano soffitta, la relativa scala e la finestra a tetto oltre che le lievi modifiche interne ; si presume quindi che tali opere siano state realizzate in epoca successiva alla costruzione del fabbricato risalente al 1982 e comunque tra il 1982 ed il 2004;

Se pur possiamo ipotizzare la presenza delle soffitte nella costruzione originaria anche se non graficizzate nel progetto e quindi la presenza di solai interpiano, non possiamo conoscere se tali solai avessero le caratteristiche di praticabilità o meno o meglio anche parziale. Inoltre sia la scala sia la finestra a tetto certamente sono state poste in essere successivamente per l'accesso alla soffitta nella porzione ora praticabile.

Atteso che le opere realizzate presumibilmente potevano comunque esser ammissibili nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria (fosse altro per creare un accesso al tetto) il sottoscritto ritiene sanabili dette opere mediante accertamento di conformità ed il pagamento delle relative sanzioni che come minimo ammontano a 516,00 E. . Da ciò resta necessario inoltrare apposita pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato.

Successivamente a quanto sopra indicato per l'immobile in esame non sono state eseguite opere edilizie che necessitassero del deposito di alcuna pratica amministrativa.

In conseguenza delle verifiche effettuate ed in relazione allo stato dei luoghi presente alla data odierna l'immobile non è quindi da ritenersi liberamente commerciabile se non prima di aver provveduto all'accertamento di conformità sopra detto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Si riportano note informative sulla vigente normativa in materia applicata dalla Regione Toscana:

In applicazione degli articoli 3 e 4 del regolamento regionale, l'attestato di certificazione energetica è obbligatorio per:

- a) gli edifici di nuova costruzione;
- b) gli edifici oggetto di interventi di ricostruzione a seguito di demolizione;

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



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

- c) gli edifici esistenti di superficie utile lorda superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura;
- d) gli immobili oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso (compravendita e similari);
- e) gli immobili oggetto di contratto di locazione.

Compravendita: il compratore dovrebbe comunque dichiarare di aver ricevuto "le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici".

Al momento in cui si scrive lo Stato non ha ancora dato indicazioni se per "documentazione" si può intendere solo l'Attestato o anche altro. Si consiglia di verificare con il Notaio incaricato della predisposizione dell'atto cosa è sufficiente per la succitata dichiarazione del compratore.

Se addirittura fosse considerata la mancanza dell'ACE come una sufficiente documentazione "in ordine alla certificazione energetica degli edifici" si potrebbe rogare un atto di compravendita regolarmente senza attestato. Si dovrebbe comunque inserire un capoverso nel testo del contratto, come ad es. il seguente "la parte venditrice X dichiara che l'immobile non è dotato a data odierna dell'attestato di certificazione energetica. A tal riguardo la parte compratrice Y dichiara che ha già ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Le parti si danno quindi reciprocamente atto che ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 della l.r. 39/2005, e dell'art. 13 del dlgs 11/2011 l'immobile appartiene alla classe G di prestazione energetica globale".

In merito a quanto sopra si rileva che l'immobile in esame **è privo dell'attestato di certificazione energetica**, pertanto ai fini di un possibile trasferimento di proprietà è classificato automaticamente in "classe G" ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 L.R. 39-2005 e successive modificazioni. Di conseguenza i costi per la gestione dell'immobile sono molto alti.

STIMA

Premesso che:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

-il bene in esame è occupato e costituisce prima abitazione della Sig.ra [REDACTED], madre di [REDACTED] comproprietaria per la quota dei quattro sestanti;

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

A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori ricompresi tra 1.900 E/mq. a 2.700 E/mq. (**media E/mq. 2.300**) per immobili in normali condizioni a destinazione residenziale mentre la quotazione OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agencia del Territorio) indica per la stessa zona (vedi allegato) un valore medio pari ad E/mq. 2.000 (da 1.600 min. a 2.400 max). I valori OMI appaiono sostanzialmente in linea con i riscontri sul mercato immobiliare;

-atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari sulle quali di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari il sottoscritto ritiene ragionevole praticare, nel caso specifico, una riduzione del 25% sul prezzo medio riscontrabile nelle richieste di mercato pari ad E./mq. 2300,00 e pertanto ridotto ad E. 1.725 al mq. arrotondabile ad 1.800 al mq..

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

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

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

-VALORE IMMOBILE P.1. e ACCESSORI - CONSIDERATO LIBERO E DISPONIBILE:

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



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

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione P.1-garage P.S1	MQ	95,33	E. 1.800,00.=	171.594,00

arrotondabile a

€ 170.000,00.=

(diconsi Euro centosettantamila/00)

*Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota di 1/6** considerandolo **libero** è pari a **€ 28.333,00.= arrotondabile a 28.000,00***

Detrazione per immobile occupato

Abitazione P.1.

€ 170.000,00 - 0.25% = € 127.500,00.=

arrotondabile a

€ 127.000,00.=

(diconsi Euro centoventisetteemila/00)

*Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota di un sesto** considerandolo **occupato** è pari a **€ 21.250,00.=***

Si precisa che nell'esprimere il valore di stima è stata computata la superficie commerciale lorda ragguagliata. Il valore sopra citato e' da ritenersi adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

LOTTO 4

- QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di alcuni appezzamenti di terreno agricolo ubicati in Comune di Montespertoli (FI).



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



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

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di alcuni appezzamenti di terreno agricoli ubicati in Comune di Montespertoli (FI), ed aventi accesso dalla Via Villabassa (strada che diparte dalla Provinciale 125). Gli appezzamenti non hanno una omogenea continuità essendo distaccati tra loro con interposte altre proprietà e presentano contorni irregolari, giacitura in mezza collina e colture disomogenee. La superficie complessiva catastale è pari a mq. 12.830,00 principalmente adibito a uliveto ed in minor consistenza a seminativo ed è distribuita su tre appezzamenti che raggruppano le particelle 96 (da sola) oltre che 99-100-101 ed ancora 97-98-102-103. Dal sopralluogo effettuato sul luogo con ricognizione esterna ai limiti di proprietà è emerso che la particella 96, quella più prossima alla Strada Provinciale, è completamente recintata da rete metallica e provvista di due cancelli di ingresso chiusi a chiave. Sulla stessa particella, provvista di viabilità agricola interna, sono presenti alcuni macchinari agricoli ed inoltre si sono rilevate, ben visibili dal perimetro esterno (vedi anche foto aeree sopra riportate ed altre allegate):

- due baracche in lamiera;
 - una tettoia;
 - un piccolo box prefabbricato;
 - una struttura tipo serra coperta con telone bianco;
 - una struttura di ricovero coperta con telone verde azzurro;
- salvo ad altre superfetazioni attinenti probabilmente alla attività agricola non rilevabili dal sopralluogo effettuato essendo l'area completamente chiusa.

Da verifiche effettuate tali manufatti, se pur a carattere precario, risultano eseguiti senza le relative autorizzazioni amministrative e privi di censimento catastale.

Confini terreno: Via Villabassa, particella catastale n. 22 su due lati, particella catastale 284, salvo se altri.

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



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

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Montespertoli (FI) gli appezzamenti sopra descritti risultano giustamente intestati all'attuale proprietà [REDACTED] e sono così rappresentati:

-terreno nel **foglio di mappa 87**:

- **particella 95** uliveto di classe 3, mq. 60,00 R.D. € 0,11;
- **particella 96** - AA-uliveto di classe 2, mq. 4.506,00 R.D. € 15,13, AB-seminativo di classe 4, mq. 744,00 R.D. € 1,54;
- **particella 97** uliveto di classe 3, mq. 260,00 R.D. € 0,47;
- **particella 98** uliveto di classe 3, mq. 3.280,00 R.D. € 5,93;
- **particella 99** uliveto di classe 3, mq. 2.120,00 R.D. € 3,83;
- **particella 100** uliveto di classe 2, mq. 730,00 R.D. € 2,45;
- **particella 101** - AA-seminativo di classe 4, mq. 500,00 R.D. € 1,03, AB-uliveto di classe 4, mq. 40,00 R.D. € 0,04;
- **particella 102** uliveto di classe 4, mq. 110,00 R.D. € 0,11;
- **particella 103** - AA-seminativo di classe 4, mq. 400,00 R.D. € 0,83, AB-uliveto di classe 3, mq. 80,00 R.D. € 0,14.

Il tutto per una superficie catastale complessiva pari a **mq. 12.830,00**.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

> [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per 1000/1000

Il bene è pervenuto a [REDACTED] per la quota in esame per successione legittima di cui alla Dichiarazione di Successione n. 78 vol. 3.499 del 09-02-2000.

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



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

Sui beni sopra indicati gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca Giudiziale del 23-02-2012 RG 777 favore Banca di Credito Coop. Di Cambiano per E. 100.000.
- iscrizione di ipoteca Giudiziale del 02-03-2012 RG 908 favore Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. per E. 650.000.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Secondo quanto descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montespertoli (FI) in data 21/01/2013 i terreni sopra descritti ricadono in zona urbanistica denominata "UTOE 3 zona omogenea E agricola" ; come già riferito su alcuni appezzamenti insistono alcuni manufatti privi delle relative autorizzazioni che andranno rimossi, o demoliti o eventualmente sanati in via straordinaria non essendo ammissibili in tale destinazione di PRG.

STIMA

Premesso che:

-il bene in esame è un terreno agricolo di prop. ██████████ concesso in affitto alla figlia Sig.ra ██████████ come da contratto di affitto di fondi rustici del 01-04-2003 registrato ad Empoli (FI) il 18-04-2003 n. 1344, scadente il 31-03-2018, canone annuo di E. 500,00;

-l'immobile è destinato a terreno agricolo e pertanto i valori di riferimento saranno quelli riscontrabili sul mercato immobiliare per i terreni agricoli;

A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori ricompresi per i seminativi tra 1,00 E/mq. e 1,5 E/mq., per l'uliveto tra 2,50 E/mq. e 3,5 E/mq.; nella ipotesi di una media tenuto conto della posizione e dell'attitudine del terreno alla lavorazione, agli accessi e quant'altro possiamo indicare nel valore di E./mq. 2,50.

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

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



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

-VALORE TERRENO - CONSIDERATO LIBERO E DISPONIBILE:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie catastale:

		SUP. TOTALE CATASTALE	VALORE C/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Terreno	MQ	12.830,00	€ 2,50.=	€ 32.075,00.=

arrotondabile a

€ 32.000,00.=

(diconsi Euro trentaduemila/00)

*Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota dell'intero** considerandolo **libero** è pari a **€ 32.000,00.=***

Detrazione per immobile occupato

Appezamenti di terreno agricolo.

€ 32.000,00 - 0.15% = € 27.200,00.=

arrotondabile a

€ 27.000,00.=

(diconsi Euro ventisettemila/00)

*Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota dell'intero** considerandolo **occupato** è pari a **€ 27.000,00.=***

Il valore sopra citato e' da ritenersi adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

LOTTO 5

- **QUOTA DI 1/9 DELLA PIENA PROPRIETÀ di alcuni appezzamenti di terreno agricolo ubicati in Comune di Civitella Paganico (GR).**



- **QUOTA DI 1/3 DELLA PIENA PROPRIETÀ di alcuni appezzamenti di terreno agricolo ubicati in Comune di Civitella Paganico (GR)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di alcuni appezzamenti di terreno agricoli ubicati in Comune di Civitella Paganico (GR), posseduti in quote diverse dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente in quota di 1/3 per le particelle 6, 12, 37 e 45 del foglio di mappa 64 ed in quota di 1/9 per le particelle 120, 144 e 158. Entrambi i gruppi hanno contorni irregolari, giacitura in mezza collina e presentano colture disomogenee. La superficie complessiva catastale è pari a mq. 64.068,00, principalmente suddivisa a seminativo e pascolo e in minor consistenza a uliveto.

Confini terreno: strada provinciale, podere Suzzara, [REDACTED] [REDACTED] salvo se altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

- **particella 37** – pascolo arbor. di classe U, mq. 7.215,00 R.D. € 3,73;
- **particella 45** – seminativo di classe 3, mq. 4.490,00 R.D. € 8,12.

Il tutto per una superficie catastale complessiva pari a mq. 37.918,00.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

[REDACTED] - Proprietà per 1/3. Il bene è pervenuto alla attuale proprietà per la quota in esame per successione di cui alla Dichiarazione di Successione n. 43 vol. 3055 del 30-06-1992 -Firenze.

Sui beni sopra indicati gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca Giudiziale del 28-02-2012 RG 249 favore Banca di Credito Coop. Di Cambiano per E. 100.000.
- iscrizione di ipoteca Giudiziale del 05-03-2012 RG 281 favore Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. per E. 650.000.

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Secondo quanto descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella Paganico (FI) in data 10/01/2013 i terreni sopra descritti ricadono in zona urbanistica denominata "zona omogenea E agricola" è inoltre sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 e zona sismica. Per ulteriori dettagli si veda il certificato allegato.

STIMA

Premesso che:

- il bene in esame è un terreno agricolo di proprietà in parte per la quota di 1/3 ed in parte per la quota di 1/9 caduto nella procedura fallimentare;
 - l'immobile è destinato a terreno agricolo e pertanto i valori di riferimento saranno quelli riscontrabili sul mercato immobiliare per i terreni agricoli;
- A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori ricompresi per i seminativi tra 1,70 E/mq. e 2,1 E/mq., per l'uliveto tra 6,50 E/mq. e 7,80 E/mq. e per il pascolo a circa 1,00 E/mq.;

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



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

nella ipotesi di una media tenuto conto della posizione e dell'attitudine del terreno alla lavorazione, agli accessi e quant'altro possiamo indicare nel valore di E./mq. 0,80.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-VALORE TERRENO - CONSIDERATO LIBERO E DISPONIBILE:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie catastale:

		SUP. TOTALE CATASTALE	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Terreno -	MQ	37.918,00	€ 0,80.=	€ 30.334,00.=
Terreno -	MQ	26.150,00	€ 0,70.=	€ 18.305,00.=

arrotondabile a

terreni pari ad € 30.000,00.=
(diconsi Euro trentamilamila/00)
terreni pari ad € 18.000,00.=
(diconsi Euro diciottomila/00)

*Il probabile valore di mercato dei terreni **nella quota di 1/3** considerandolo **libero** è pari a **€ 10.000,00.=***

*Il probabile valore di mercato dei terreni **nella quota di 1/9** considerandolo **libero** è pari a **€ 2.000,00.=***

Valore complessivo delle due quote E. 12.000,00.=

Il valore sopra citato e' da ritenersi adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

LOTTO 6

- **QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ** di alcuni **appezzamenti di terreno agricolo** per mq. 9.570 ubicati in **Comune di Gambassi Terme, (FI)**.

Prop. : **Bol.Fra di Bolognesi e C. s.n.c.-P.I: 03041930482**

- Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI):

- terreni nel foglio di mappa 6 particelle 109-110-111-114-115.



DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di alcuni appezzamenti di terreno agricoli della superficie di mq. 9.570 ubicati in Comune di Gambassi Terme (GR). L'appezzamento ha contorni irregolari, giacitura in pianura ai limiti della zona industriale Pillo-Ricavoli avente accesso dalla Via Alessandro Volta e non presentano colture. La superficie complessiva catastale è pari a mq. 9570, indicata come seminativo arb..

Confini terreno: Via Alessandro Volta, Loc. Ricavoli, salvo se altri.

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



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

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Gambassi Terme (FI) l'appezzamento sopra descritto risulta giustamente intestato all'attuale proprietà ee è così rappresentato:

-terreno nel foglio di mappa 6:

- **particella 109** seminativo arbor. di classe 3, mq. 6860,00 R.D. € 23,03;
- **particella 110** seminativo arbor. di classe 3, mq. 1430,00 R.D. € 4,80;
- **particella 111** - seminativo arbor. di classe 3, mq. 130,00 R.D. € 0,44;
- **particella 114** - seminativo arbor. di classe 3, mq. 550,00 R.D. € 1,85;
- **particella 115** - seminativo arbor. di classe 3, mq. 600,00 R.D. € 2,01;

Il tutto per una superficie catastale complessiva pari a mq. 9570,00.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Alla Soc. [REDACTED] e C s.n.c. il bene è pervenuto per la quota in esame, 100/100, per Decreto Tribunale di Firenze del 21-09-2001 rep. 9147 registrato a Firenze n. 11105 del 24-10-2001.

Sui beni sopra indicati gravano le seguenti formalità:

-iscrizione di ipoteca Giudiziale del 24-02-2012 RG 184 favore Banca di Credito Coop. Di Cambiano per E. 100.000.

-iscrizione di ipoteca Giudiziale del 05-03-2012 RG 217 favore Cassa di Risparmio di Volterra s.p.a. per E. 650.000.

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



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

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Secondo quanto descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gambassi Terme (FI) i terreni sopra descritti ricadono in zona urbanistica denominata "zona omogenea E agricola" . Per ulteriori dettagli si veda il certificato allegato.

STIMA

Premesso che:

-il bene in esame è un terreno agricolo di proprietà Bol.Fra caduto nella procedura fallimentare, libero e disponibile;

-l'immobile è destinato a terreno agricolo e pertanto i valori di riferimento saranno quelli riscontrabili sul mercato immobiliare per i terreni agricoli;

A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori ricompresi per i seminativi tra 1,50 E/mq. e 2,0 E/mq.; nella ipotesi di una media tenuto conto della posizione (estremo zona produttiva) e degli accessi e quant'altro possiamo indicare nel valore di E./mq. 5,00.

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

-VALORE TERRENO - CONSIDERATO LIBERO E DISPONIBILE:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie catastale:

		SUP. TOTALE CATATALE	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Terreno -	MQ	9570,00	€ 5,00.=	€ 47.850,00.=

arrotondabile a

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



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

terreni pari ad € 48.000,00.=
(diconsi Euro quaratottomila/00)



*Il probabile valore di mercato dei terreni **nella quota dell'intero** considerandolo **libero** è pari a **€ 48.000,00.=***



Il valore sopra citato e' da ritenersi adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.



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



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

N) - RIEPILOGO

In merito a quanto sopra esaminato e descritto al fine di un riepilogo generale dei valori espressi si ottiene quanto segue:

►VALORE FINALE DI MERCATO

LOTTO 1 immobile libero quota di 1/2 € **90.000,00.=**

immobile occupato quota di 1/2 € **67.500,00.=**

LOTTO 2 immobile libero quota di 1/2 € **47.500,00.=**

immobile occupato quota di 1/2 € **38.000,00.=**

LOTTO 3 immobile libero quota di 1/6 € **28.000,00.=**

immobile occupato quota di 1/6 € **21.250,00.=**

LOTTO 4 immobile libero quota dell'intero € **32.000,00.=**

immobile occupato quota dell'intero € **27.200,00.=**

LOTTO 5 immobile libero quote di 1/3 + 1/9 € **12.000,00.=**

LOTTO 6 immobile libero quota dell'intero € **48.000,00.=**

TOTALE valore quote immobili considerati liberi € 257.500,00.=

TOTALE valore quote immobili considerati occupati € 213.950,00.=

Totale valore beni PROP. SOC. ████████-liberi E. 48.000.=

Totale valore beni di prop. ████████-liberi E. 177.500.=

Totale valore beni di prop. ████████-liberi E. 32.000.=

TOTALE E. 257.500.=

* * * * *

La presente relazione viene depositata in un originale oltre gli allegati.

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



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

Altro non ho da riferire,

Con osservanza.

Firenze, lì 02 aprile 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CLAUDIO BAGNOLI
COLLETTOR
USCIVILE
FIRENZE
- 2534 -

ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
 - Allegato 2: Documentazione catastale
 - Allegato 3: Copia documentazione urbanistica reperita
- Supporto informatico contenente copia della perizia e degli allegati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geometa Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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