

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Procedura Esecutiva n. 124/2021 R.G.*

*Relazione integrativa/sostitutiva*

***LOTTE 1 - 2 - 3***

*Promossa da*

*Contro*

[REDACTED]

[REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Patrizia POMPEI**  
~~**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna MAZZA**~~  
~~PROSSIMA UDIENZA 09 giugno 2022~~

Montespertoli, 07 maggio 2022

Empoli, 15 ottobre 2024

IL CTU  
Geometra Matteo Fornai



## **INDICE**

---

Premessa	3
Svolgimento delle operazioni peritali	6
Accertamenti	7
QUESITO 1	7
QUESITO 2	17
QUESITO 3	18
QUESITO 4	19
QUESITO 5	27
QUESITO 6	27
QUESITO 7	28
QUESITO 8	31
QUESITO 9	31
QUESITO 10	34
QUESITO 11	41
QUESITO 12	42
QUESITO 9 bis	42
QUESITO 13	42
QUESITO 14	42
Tabella riepilogativa <b>LOTTO 1</b>	43
Tabella riepilogativa <b>LOTTO 2</b>	44
Tabella riepilogativa <b>LOTTO 3</b>	45
Rassegna incarico	46
Allegati alla perizia	46



## Premessa

Il sottoscritto Geometra Matteo FORNAI, con studio in ~~Montespertoli (FI) Via D. Alighieri n° 44~~ Empoli (FI) Via G. Carducci n. 49 e regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 5219/15 e all'albo dei C.T.U. di questo Tribunale, con ordinanza del 28.07.2021 veniva nominato dal sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Laura D'AMELIO (sostituita prima dal Giudice Dott.ssa Giovanna MAZZA con comunicazione del 22.04.2022 e successivamente dal Giudice Dott.ssa Patrizia POMPEI), CTU nella causa in oggetto (*procedura esecutiva n. 124/2021 R.G.*), e dopo aver accettato l'incarico tramite giuramento di rito, in forma telematica, gli veniva richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

*“Provveda il CTU a*

1. *Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;*

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

- a) *Se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *Se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

*Avisare il giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

2. *Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
3. *Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
4. *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del*



**GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. *Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode.*

*Se l'immobile è occupato da debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

6. *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- a) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- b) Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- c) Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- d) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- e) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);*

7. *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella CTU in maniera completa con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

8. *Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

9. *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire o della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*



10. *Indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali, etc.*
11. *Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta ( 10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*
12. *Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*
- *Il valore come al punto 9. Che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
  - *Se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dell'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9bis. *Indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*
13. *Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);*
14. *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:*
- *una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;*
  - *Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avviso di inizio operazioni peritali).*



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 01 ottobre 2021 alle ore 09:30 (previo avviso al rappresentante legale del creditore pignorante a mezzo PEC ed alla parte debitrice delle unità immobiliari a mezzo di raccomandata A/R del 16.09.2021), il sottoscritto si recato sul posto per il sopralluogo agli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare posti nel Comune di Empoli (FI), Via A. Meucci al civico n. 66, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel Foglio di Mappa 15 alla p.lla 163 subalterni ~~501~~ 508, 509, 502,504 e 505 graffata alla p.lla 164 subalterno 501, 510 e 511. Al momento del sopralluogo era presente il Sig. [REDACTED] [REDACTED] incaricato dell'Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze. Purtroppo non era presente nessuno e quindi non è stato possibile accedere all'immobile suddetto. Il sottoscritto e l'incaricato dell'Is.Ve.G. S.r.l., dopo aver redatto il verbale di mancato accesso alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, lasciano l'avviso in busta chiusa nel portalettere del civico n. 66 come da disposizioni. Con raccomandata A/R1 del 18.06.2021 viene comunicata alla parte esecutata, e con PEC al legale della parte creditrice, che verrà effettuato l'accesso agli immobili insieme al custode giudiziario nominato dall' Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze e con l'ausilio della Forza Pubblica e fabbro nominati dall' Is.Ve.G. S.r.l. per il giorno 27 ottobre 2021. Il giorno fissato mi sono recato presso l'immobile oggetto di esecuzione con il Sig. [REDACTED] [REDACTED] incaricato dell'Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze, i Carabinieri di Empoli in rappresentanza della Forza Pubblica ed il fabbro nominato oltre al Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED]. Il sottoscritto ha quindi ritenuto congedare la Forza Pubblica ed il Fabbro visto la non necessità del loro intervento per accedere forzatamente agli immobili considerata la disponibilità dell'esecutato a far visionare le unità immobiliari oggetto di esecuzione. In tale circostanza, sono state effettuate le operazioni peritali prendendo visione dello stato dei luoghi nel loro complesso e redigendo un'accurata documentazione fotografica ed eseguendo, per quanto possibile, misurazioni a campione per successivi confronti planimetrici. Nell'occasione ho provveduto a consegnare nuovamente al sig. [REDACTED] [REDACTED] il "foglio notizie per la parte esecutata" già allegato alle raccomandate inviate precedentemente.

*“Terminate le suddette operazioni peritali, il sottoscritto CTU Geometra Matteo FORNAI, redige la seguente relazione in risposta ai quesiti del Giudice, ritenendo opportuno identificare le unità immobiliari oggetto di esecuzione in n. 3 lotti.”*



## ACCERTAMENTI

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, mi sono recato presso gli Uffici sotto elencati per reperire la documentazione necessaria ad espletare l'incarico affidatomi:

- *Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizi Catastali;*
- *Ufficio Edilizia, Gestione del Territorio ed Accesso Atti del Comune di Empoli (FI);*
- *Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;*
- *Agenzia delle Entrate – Ufficio dei Registri di Firenze e Provincia per la verifica dei contratti di locazione e/o comodati registrati;*
- *Indagini di mercato effettuate presso Agenzie Immobiliari del Comune di Empoli (FI) e tramite annunci di vendite su web per immobili simili.*
- *Indagini di mercato effettuate presso Agenzie Immobiliari del Comune di Empoli (FI) e tramite annunci di vendite su web per immobili simili.*
- *È stata altresì svolta l'attività di estrazione di informazioni ed indagini di mercato tese a reperire informazioni utili ai fini estimativi.*

## QUESITO N. 1

*. Identificazione dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare*



*Ubicazione dell'unità immobiliare: Via A. Meucci n. 66 - Comune di Empoli (FI)*





*Mappa (ortofoto estratta da google maps)*



*Raffronto tra ortofoto ed identificazione catastale all'NCT estratta da Stimatrix forMaps*

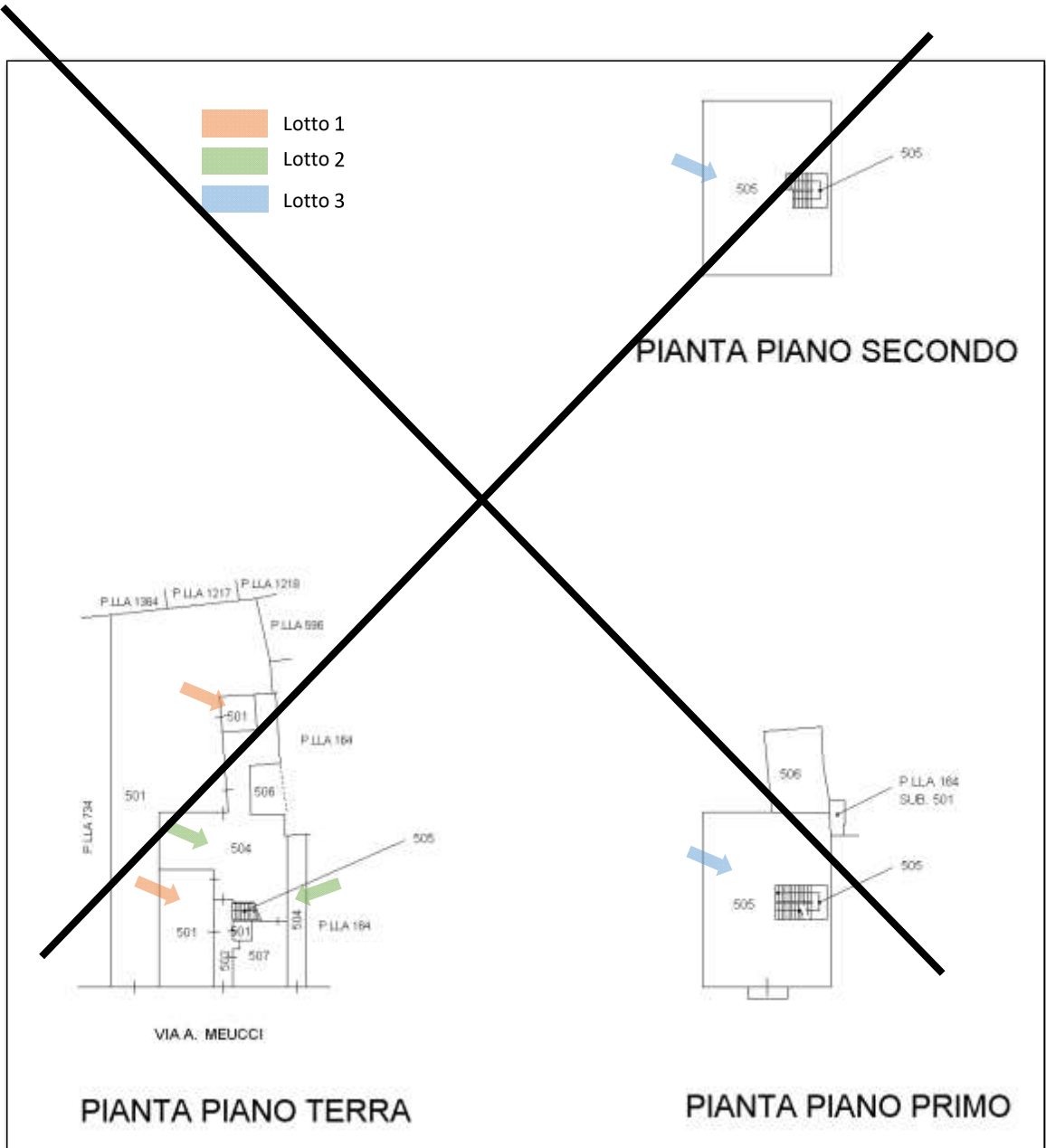


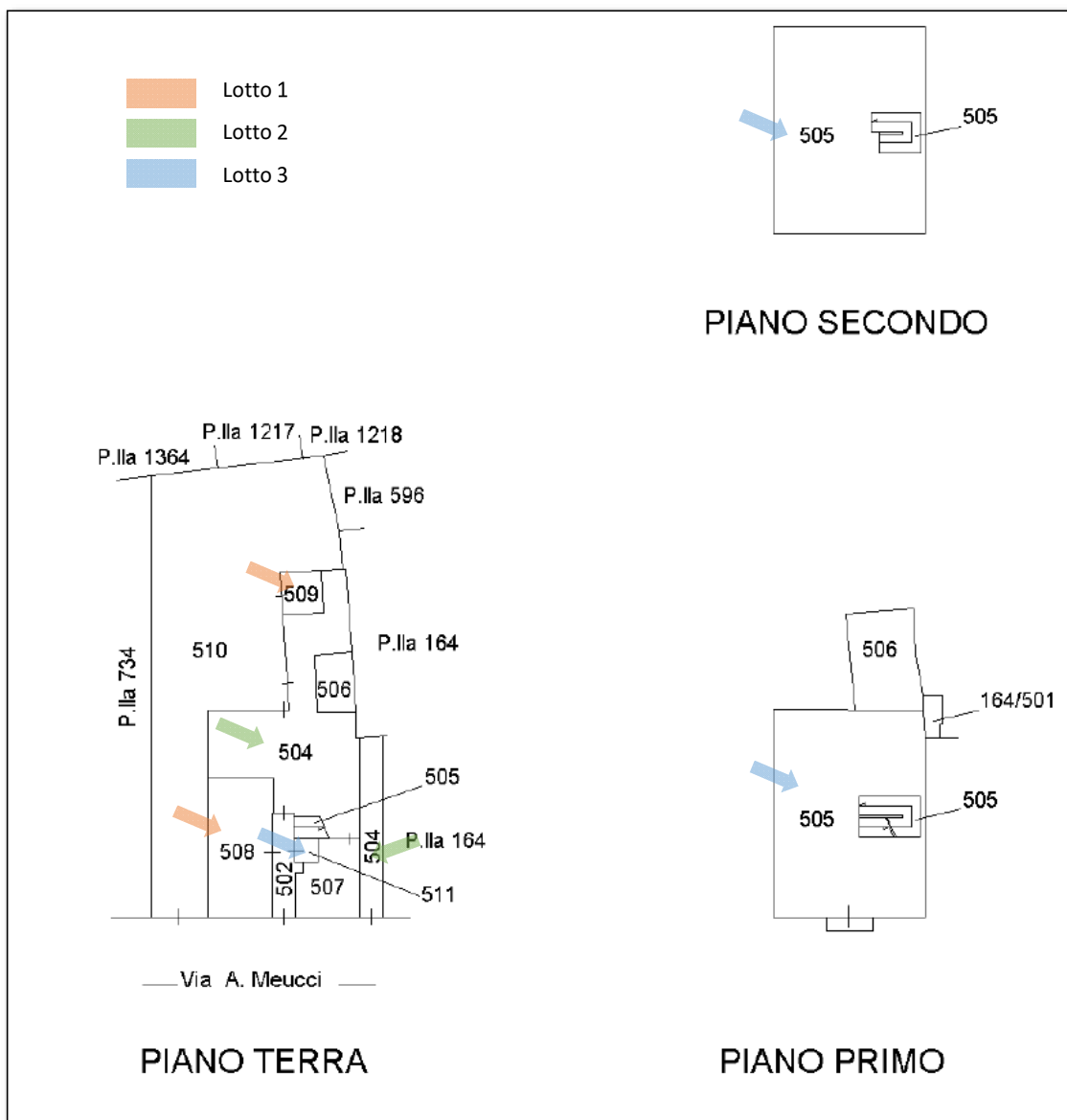


I beni eseguiti trattati nella presente relazione sono porzioni di unità immobiliare facenti parti di un più ampio fabbricato residenziale che si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) ed è sito nel Comune di Empoli (FI), con accesso condominiale da detta Via A. Meucci al civico n. 66. Le unità immobiliari eseguite vengono suddivise in “LOTTI” ed individuate come segue:

- **LOTTO N. 1:** *Unità Immobiliare avente destinazione residenziale posta al Piano Terra del più ampio fabbricato con accesso da detta Via A. Meucci al civico n. 66 e tramite ingresso condominiale. All'appartamento è legato un locale ad uso lavanderia con accesso dal civico n. 70 di detta Via A. Meucci attraverso resede a comune. ~~posto sul tergo del complesso edilizio oltre che ripostiglio esterno all'u.i.~~*
- **LOTTO N. 2:** *Unità Immobiliare avente destinazione residenziale posta al Piano Terra del più ampio fabbricato con accesso da detta Via A. Meucci al civico n. 66 e tramite ingresso condominiale. All'appartamento è legato la resede ad uso esclusivo con accesso pedonale dal civico n. 62/A.*
- **LOTTO N. 3:** *Unità Immobiliare avente destinazione residenziale posta al Piano Primo e Secondo (Sottotetto) del più ampio fabbricato con accesso da detta Via Meucci al civico n. 66 e tramite ingresso a comune e vano scala ad uso esclusivo *oltre a ripostiglio/vano ascensore ubicato al piano terra anch'esso ad uso esclusivo.**







*Suddivisione dei Lotti (estratto dell'elaborato planimetrico in atti)*

*“È nota dello scrivente precisare che, la resede evidenziata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare censita catastalmente al subalterno 501 (LOTTO 1), a seguito di verifiche degli atti edilizi e ispezioni in conservatoria, è da attribuire non come esclusiva dell'appartamento suddetto ma a comune con gli altri lotti. L'accesso a tale pertinenza risulta dal civico n. 70 di detta Via A. Meucci ed inoltre il Lotto 2 ha accesso anche tramite porta su disimpegno dell'unità immobiliare”*



## 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito di visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale del territorio competente - servizi catastali - è stato possibile verificare che, ~~alla data del 03.05.2022~~, le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano individuate al catasto fabbricati del Comune di Empoli (FI), come segue:

- **LOTTO N. 1:** ~~Appartamento nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 501, via A. Meucci n° 66, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale tot. Mq. 54 – escluso aree scoperte Mq. 46, r.c. €. 388,63;~~  
Appartamento nel Foglio di mappa 15, particella 163 **sub. 508 (derivato dall'ex 501)**, via A. Meucci n° 66, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale tot. Mq. 44 – escluso aree scoperte Mq. 44, r.c. €. 277,60 con pertinenza esclusiva locale ad uso lavanderia identificato catastalmente Foglio di mappa 15, particella 163 **sub. 509 (derivato dall'ex 501)**, via A. Meucci n° 70, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 11 mq, superficie catastale tot. Mq. 9, r.c. €. 53,40
- **LOTTO N. 2:** Appartamento nel Foglio di mappa 15, particella 163 **sub. 504**, via A. Meucci n° 66, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale tot. Mq. 95 – escluso aree scoperte Mq. 93, r.c. €. 499,67;
- **LOTTO N. 3:** Appartamento nel Foglio di mappa 15, particella 163 **sub. 505** graffata con la particella 164 sub. 501, via A. Meucci n° 66, piano T-1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 13, superficie catastale tot. Mq. 306 – escluso aree scoperte Mq. 305, r.c. €. 1.712,05 **con pertinenza esclusiva locale ad uso ripostiglio (vano ascensore) identificato catastalmente Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 511 (derivato dall'ex 501)**, via A. Meucci n° 66, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, superficie catastale tot. Mq. 3, r.c. €. 14,56.

Si evidenzia che **“l'ingresso a comune”** con le unità immobiliari facenti parti del più ampio fabbricato residenziale è individuato nel Foglio di mappa 15, particella 163 **sub. 502** come **Bene Comune Non Censibile**, ingresso a comune ai sub. ~~501~~ 508,504,505,511 e 507 – Via A. Meucci n. 66, **mentre il resede a comune è individuato nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 510** come **Bene Comune Non Censibile**, resede a comune ai sub. 508, 509, 504,505,e 507 – Via A. Meucci n. 70



Al Catasto Terreni il complesso residenziale di cui le unità immobiliari pignorate ne sono parte, risulta rappresentato al Foglio di Mappa n. 15 alla P.lla 163 come Ente Urbano di 04 are 40 ca.

Il tutto come si evince da un estratto delle relative visure catastali.

**Lotto n. 1**



Data: 03/05/2022 Ora: 12:17:51  
Visura n.: T59687 Pag: 1

Segue

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2022

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 163 Sub.: 501

INTESTATO

1
---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		15	163	501			A/2	3	3,5 vani	Totale: 54 m² Totale: ordina area scoperta**: 44 m²	Euro 388,63	Divisione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di ispezione
Indirizzo		VIA ANTONIO MEUCCI n. 60 Piano T				Partita		Mod.55				
Notifica												
Assononati		classamento e rendita proposti (L.n. 70/194)										

**Lotto n. 1**



Data: 15/10/2024 Ora: 8:47:23  
Visura n.: T37140 Pag: 1

Segue

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2024

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 163 Sub.: 508

INTESTATO

1
---

Unità immobiliare dal 11/10/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		15	163	508			A/2	3	2,5 vani	Totale: 44 m² Totale: ordina area scoperta**: 44 m²	Euro 277,00	DIVISIONE del 10/10/2024 Pratico n. FI0155728 in atti del 11/10/2024 DIVISIONE (n. 153728 1/2024)
Indirizzo		VIA ANTONIO MEUCCI n. 60 Piano T				Partita		Mod.55				
Notifica												
Assononati		classamento e rendita proposti (L.n. 70/194)										

Mappali Terreni Carvèdi  
Codice Comune D403 - Foglio 15 - Particella 163



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2024

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 15 Particella: 163 Sub.: 509

INTESTATO

Unità immobiliare dal 11/10/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	163	509			C/2	7	11 m <sup>2</sup>	Totale: 9 m <sup>2</sup>	Euro 53,40	DIVISIONE del 10/10/2024 Pratic. n. FI0155728 in am. del 11/10/2024 DIVISIONE (n. 135728/1/2024)
Indirizzo		VIA ANTONIO MEDUCCI n. 70 Piano I										
Notifica		Parita										
Annotazioni		-cristallino e rendita proposti (d.n. 70/94)										

Mappali Terreni Corsellati  
 Codice Comune D403 - Foglio 15 - Particella 163

**Lotto n. 2**

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2022

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 15 Particella: 163 Sub.: 504

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	163	504			A/2	3	4,5 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale edile area scoperta**: 95 m <sup>2</sup>	Euro 499,67	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ANTONIO MEDUCCI n. 66 Piano I										
Notifica		Parita										
Annotazioni		cristallino e rendita validati (d.n. 70/94)										

**Lotto n. 3**

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2022

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 15 Particella: 163 Sub.: 505

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	163 164	505 501			A/2	4	13 vani	Totale: 366 m <sup>2</sup> Totale edile area scoperta**: 366 m <sup>2</sup>	Euro 1.712,95	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ANTONIO MEDUCCI n. 66 Piano I. I										
Notifica		Notifica effettuato con protocollo n. FI0387106 del 24/10/2011										
Annotazioni		di studio: cristallino e rendita verificati (d.n. 70/94).										

## Lotto n. 3

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2024

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 15 Particella: 163 Sub.: 511

INTESTATO

Unità immobiliare dal 11/10/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	163	511			C/2	7	3 m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 14,50	DIVISIONE del 10/10/2024 Pratica n. F0135728 in atti del 11/10/2024 DIVISIONE (n. 155728.1/2024)
Indirizzo		VIA ANTONIO MEDUCCI n. 66 Piano I										
Notifica											Parita	
Annotazioni		-classamento e rendita propori (L.n. 70/194)									Mod.58	

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune D403 - Foglio 15 - Particella 163

### B.C.N.C (ingresso a comune)

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2022

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 15 Particella: 163 Sub.: 502

Bene comune non censibile dal 25/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	163	502								VARIAZIONE del 25/03/2011 Pratica n. F0133717 in atti del 25/05/2011: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 53365.1/2011)
Indirizzo		VIA ANTONIO MEDUCCI n. 66 Piano I										
Notifica											Parita	
											Mod.58	

### B.C.N.C (resede a comune)

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2024

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 15 Particella: 163 Sub.: 510

Bene comune non censibile dal 11/10/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	163	510								DIVISIONE del 10/10/2024 Pratica n. F0135728 in atti del 11/10/2024 DIVISIONE (n. 155728.1/2024)
Indirizzo		VIA ANTONIO MEDUCCI n. 50 Piano I										
Notifica											Parita	
											Mod.58	

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune D403 - Foglio 15 - Particella 163

## Visura a Terreni della P.Ila 163 (ente urbano)



Direzione Provinciale di Firenze  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/09/2021

Data: 10/09/2021 - Ora: 12:18:50

Segue

Visura n. T157651 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI ( Codice: D403)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE Foglio: 15 Particella: 163

Area di enti urbani e promiscui dal 07/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) la area ca	Deduc.	Reddito Dominicale Agrario	
1	15	163			ENTE URBANO	94 48			Tipo mappale del 07/03/2011 protocollo n. F1009588 in atti dal 07/03/2011 presentato il 04/03/2011 (n. 89388.2/2011)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		di immobile: comprende il fg. 15 n. 1378							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti annotati:

- foglio 15 particella 1378

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D403 - Sezione - SerUrb - Foglio 15 - Particella 163

L'intestazione catastale dei predetti beni (Lotti 1 - 2 e 3) risultano in conto a:

- [REDACTED]

Proprietà 1/1

Il fabbricato risulta introdotto in mappa catastale meccanizzata.



*Individuazione F. 15 p.Ila 163 (estratto di Mappa Catastale)*





*“E’ nota dello scrivente che le planimetrie catastali in atti rappresentanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, come sopra identificate, risultano non conformi allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo in quanto vi è una diversa partizione degli spazi e di uso per cui necessitano di aggiornamento catastale tramite procedura Docfa per una reale esatta rappresentazione grafica ~~anche per quello che concerne la resede sub. 501 che risulta essere a comune a tutti i lotti oltre ad altra u.i. non oggetto di pignoramento identificata catastalmente dal sub. 507”~~*

*Le planimetrie del LOTTO 1, dopo l’aggiornamento catastale, risultano conformi allo stato dei luoghi.*

Il sottoscritto, inoltre, vista la situazione generale delle unità immobiliari che compongono i lotti suddetti, ha ritenuto di non procedere con l’aggiornamento catastale in quanto si dovrà verificare la conformità edilizia ed eventualmente predisporre l’iter dell’assenso/dissenso da parte degli uffici competenti per l’eventuale sanatoria delle opere difformi dai permessi edilizi e/o il ripristino dello stato dei luoghi. Tali difformità sono evidenziate nei successivi punti della presente relazione.

Su richiesta del Delegato alla vendita e dietro autorizzazione del Giudice nonché del creditore precedente si è provveduto ad effettuare la variazione Docfa del **Lotto 1** nonché alla redazione di nuovo elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni per aggiornamento dei B.C.N.C. e allo scorporo del ripostiglio/vano ascensore del sub. 501 creando il sub. 511 di pertinenza esclusiva del Lotto 3.

## **QUESITO N. 2**

### **. Estremi dell’atto di pignoramento**

Atto di pignoramento immobiliare del 30/04/2021 rep. 2373 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/06/2021 registro particolare n. 17559 registro generale n. 24851 gravante per la complessiva quota di 1/1 sulle unità immobiliari ad uso civile abitazione individuate al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 15 alla particella 163 subalterni:

- 501 - abitazione di tipo civile P.T. (ora sub. 508 e 509)
- 502 - bene a comune (ingresso a comune)
- 504 - abitazione di tipo civile P.T.
- 505 - abitazione di tipo civile graffata con la p.lla 164 sub. 501 P.1-2

#### Al catasto terreni

- P.lla 163 – Ente Urbano

A FAVORE DI



Si precisa che come risulta dall'atto di pignoramento sopra citato...

... “ con procura speciale del 01/02/2019 in autentica e [REDACTED] [REDACTED] registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data [REDACTED] serie 1T, ha conferito mandato alla [REDACTED] per l'attività di gestione del recupero e dell'incasso dei crediti ceduti. Per effetto della suddetta cessione e con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, la [REDACTED] non in proprio ma in qualità di mandataria [REDACTED] è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, nessuno escluso, già di titolarità della Banca cedente. A seguito di contratto successivo di esternalizzazione di servizi del 01/04/2019, [REDACTED] [REDACTED], che accettava l'incarico, lo svolgimento delle attività operative concernenti l'amministrazione, la gestione, il recupero e l'incasso dei crediti nonché di altri servizi, il tutto nei limiti di quanto previsto dal Contratto di Servicing...”

***Gli identificativi catastali sono riportati correttamente nell'atto di pignoramento fermo restando quanto detto relativamente alla congruità delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi e alla successiva presentazione delle planimetrie di aggiornamento del LOTTO 1 e del resede a comune.***

### **QUESITO N. 3**

#### ***. Estremi dell'Atto di Provenienza***

Le unità immobiliari descritte nei punti precedenti, sono pervenute, per la quota indivisa di piena proprietà pari a 1/1 dell'intero alla [REDACTED], per atto pubblico ai rogiti del Dott. Notaio

[REDACTED] e registrato Presso l'Agenzia delle Entrate di Empoli il [REDACTED] serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data



## QUESITO N. 4

### . Descrizione sommaria del bene oggetto di esecuzione



Individuazione di zona del Fabbricato residenziale rispetto al centro del capoluogo

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è ubicato nella zona appena fuori dal centro storico del Comune di Empoli, in area che si configura prettamente residenziale con presenza di insediamenti artigianali, commerciali ed industriali nelle immediate vicinanze.

Detta via A. Meucci si presenta eterogenea sul piano delle tipologie edilizie, destinazioni d'uso, età ed uso dei materiali degli edifici. Gli immobili lungo detta via, come nelle zone circostanti, sono a carattere prevalentemente residenziale; il fabbricato, in forza della sua posizione, è facilmente raggiungibile dal capoluogo empolesse tramite le principali vie di comunicazione oltre ad essere in prossimità della stazione ferroviaria. La zona è collegata dai mezzi di trasporto pubblici ed inoltre sono presenti i principali servizi nelle immediate vicinanze quali scuole, uffici pubblici, istituti di credito e negozi alimentari/bar.

### Descrizione dei singoli lotti:

- **LOTTO 1 -**

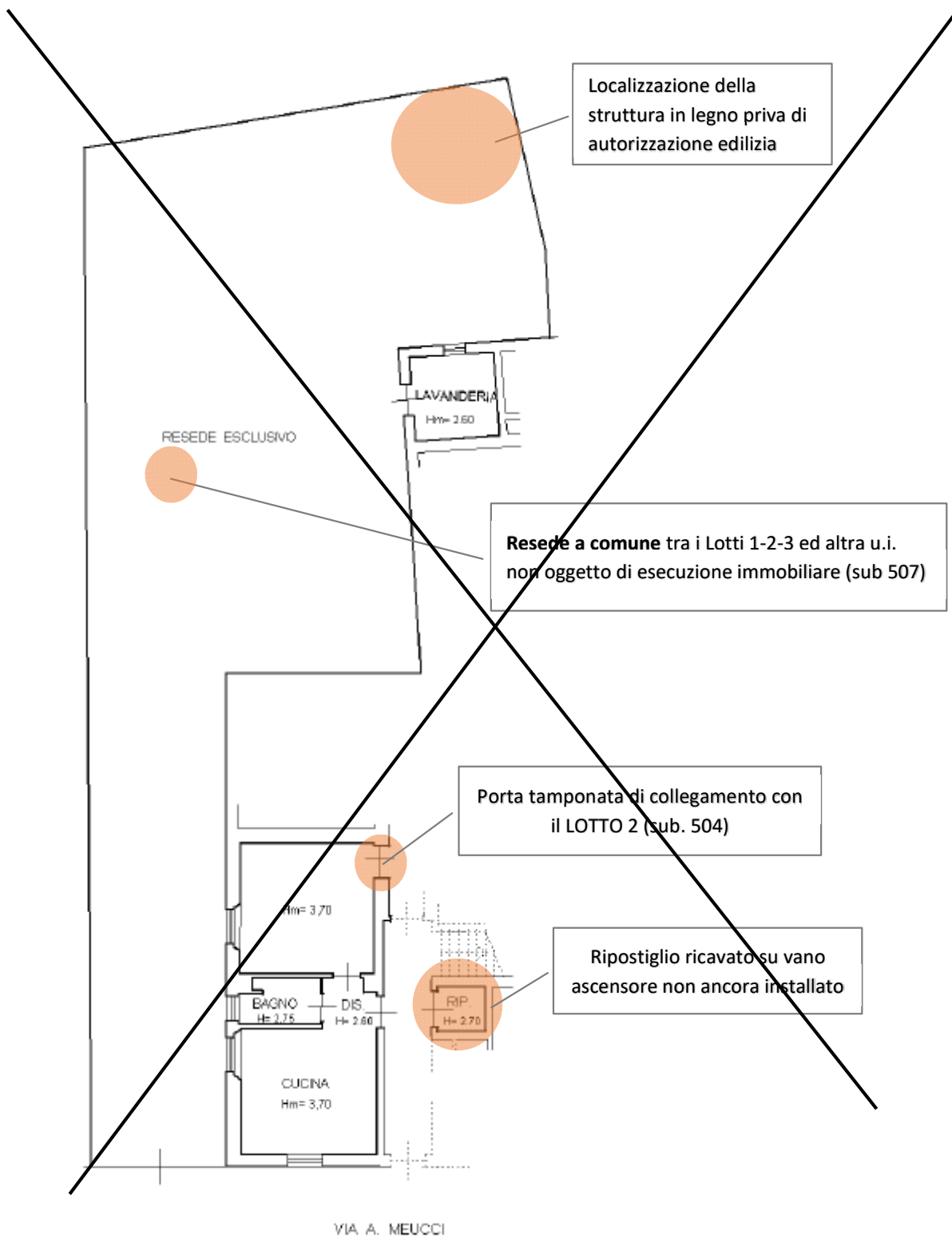
Unità immobiliare di civile abitazione posto al piano terra del più ampio fabbricato residenziale con accesso da detta Via A. Meucci al civico n. 66 tramite ingresso a comune con i lotti 2 e 3 ed altra u.i. non oggetto di esecuzione della presente



**procedura** (sub.507). Di pertinenza **esclusiva** all'abitazione vi è un locale ad uso lavanderia di circa mq. ~~6,00~~ **9,00** posto su tergo del complesso edilizio e raggiungibile dalla resede a comune tramite passaggio carrabile dal civico n. 70 di detta Via A. Meucci. L'appartamento è composto da piccolo disimpegno avente funzione di ingresso, angolo cottura/pranzo/soggiorno, bagno e camera. Si precisa che la porta comunicante con l'altra unità immobiliare (*Lotto 2*) risulta essere stata tamponata. ~~Altra pertinenza dell'abitazione è il piccolo ripostiglio accessibile dall'ingresso a comune, più precisamente su lato opposto dall'ingresso dell'appartamento. Al momento del sopralluogo è stato constatato che il ripostiglio riportato nella planimetria in realtà è l'alloggio di un vano ascensore non ancora installato.~~ Come detto precedentemente, al locale lavanderia vi si accede esclusivamente dall'esterno tramite cancello carrabile (civico n. 70) dal quale si accede alla resede a comune che si estende su tutto il lato ovest e porzione sul tergo del più ampio fabbricato. Sulla resede è presente un annesso di medie dimensioni con struttura in legno e copertura in pannelli sandwich e lamiera, privo di fondazioni e semplicemente appoggiato al suolo, adiacente al muro di confine di proprietà. Tale struttura, non presente nella planimetria catastale e agli atti edilizi depositati, risulta essere privo di autorizzazioni e i costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi saranno valutati al momento delle valutazioni dei singoli lotti.

*Di seguito l'estratto della planimetria catastale dell'unità immobiliare **l'unione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari costituenti il LOTTO 1** nel suo complesso con evidenziate le difformità riscontrate al momento del sopralluogo per una migliore comprensione.*

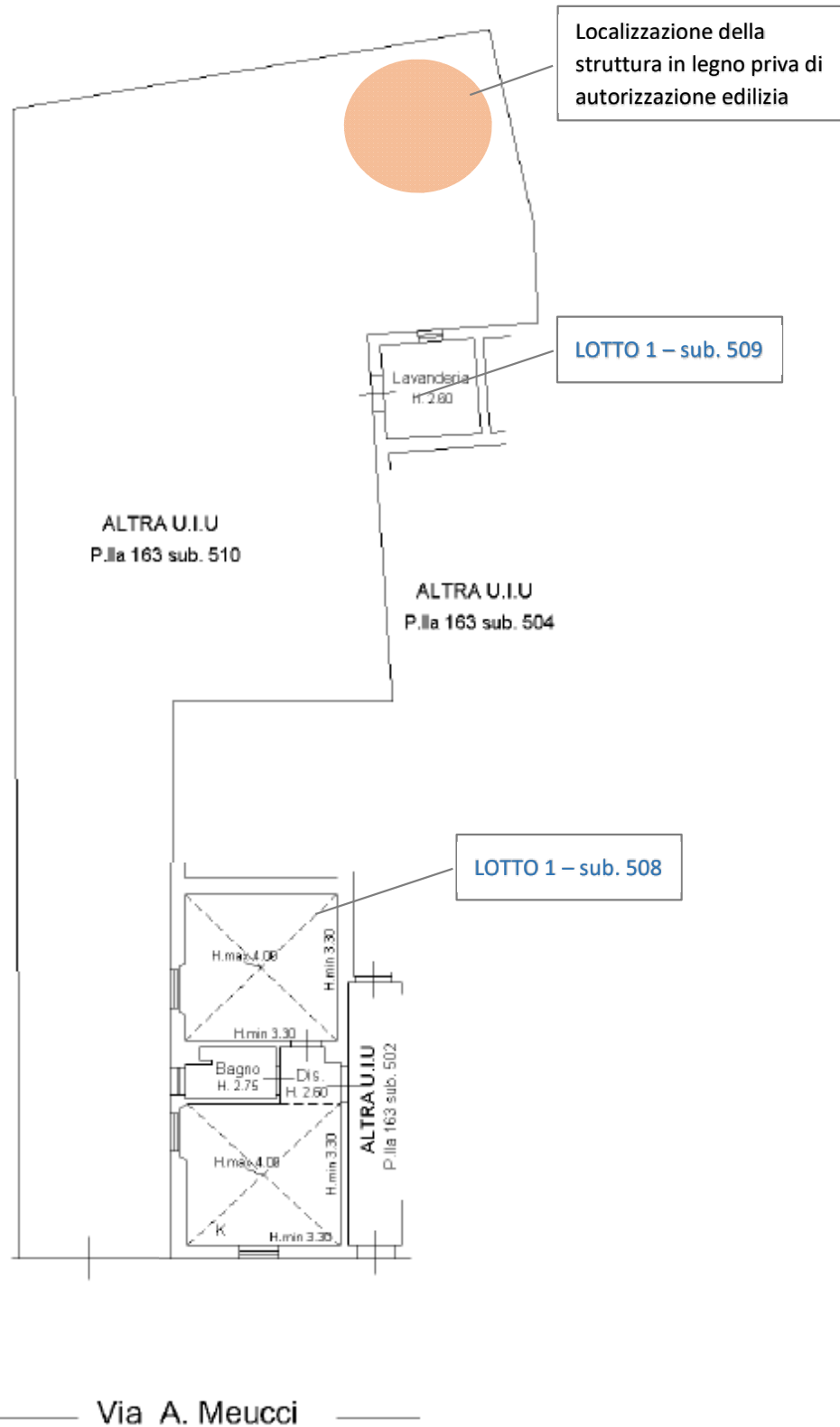




## PIANTA PIANO TERRA



# PIANTA PIANO TERRA



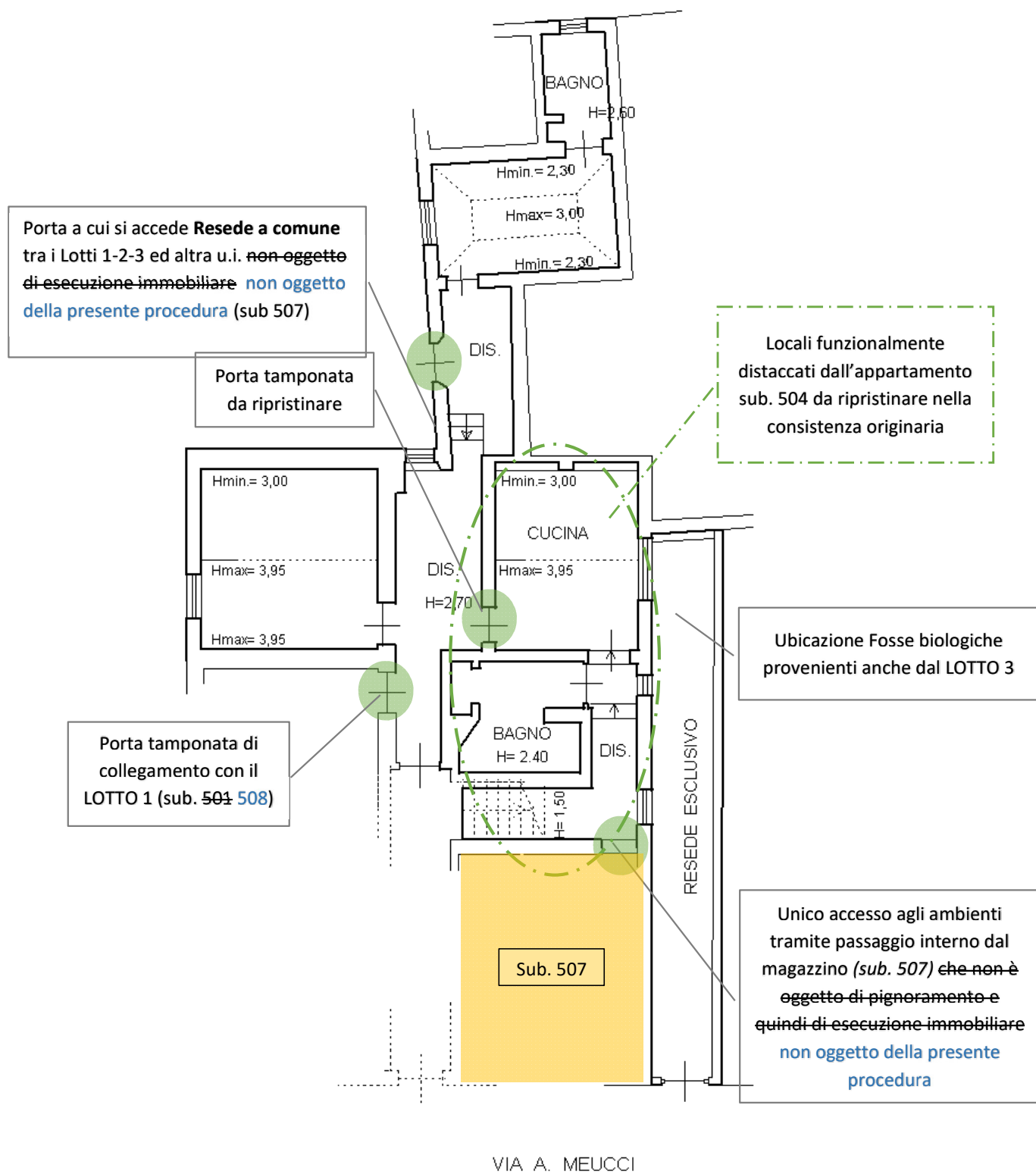
- **LOTTO 2 -**

Unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terra del più ampio fabbricato residenziale con accesso da detta Via A. Meucci al civico n. 66 tramite ingresso a comune con i lotti 2 1 e 3 ed altra u.i. ~~non oggetto di esecuzione~~ **non oggetto della presente procedura** (sub.507). Dal civico n. 62/A, tramite cancello pedonale su Via A. Meucci, si accede ad un piccolo resede di proprietà dell'appartamento di forma rettangolare su cui insistono le fosse biologiche che sono a servizio anche del lotto 3. Tramite il cancello carrabile (civico n. 70) si accede inoltre alla resede a comune. L'abitazione è composta da angolo cottura, soggiorno/studio, bagno e camera. Si precisa che la porta comunicante con l'unità immobiliare adiacente (*Lotto 1*) risulta essere tamponata. Nel disimpegno è presente una porta dalla quale si accede alla resede a comune.

È nota dello scrivente che, nella disposizione legittima dell'unità immobiliare come risulta rappresentata sia nella planimetria catastale che negli elaborati urbanistici, la consistenza della stessa risulta superiore rispetto a quella rilevata dallo stato dei luoghi durante il sopralluogo. L'angolo cottura attualmente è stato ricavato nella porzione di disimpegno mentre la cucina e uno dei bagni (ubicati nella porzione destra dell'edificio visto dalla pubblica via) sono invece stati messi in comunicazione "esclusivamente" con il magazzino (sub. 507) ~~come più volte detto non interessato dal pignoramento e quindi non da considerarsi come bene esecutato~~ **non oggetto della presente procedura**. Si dovranno pertanto prevedere opere di ripristino per riportare l'unità immobiliare esecutata (sub. 504) all'originaria consistenza come risulta dalla planimetria catastale e dai titoli abilitativi e che tali opere e costi di ripristino verranno dettagliati nei punti successivi. Inoltre, si dovrà provvedere, in caso di aggiudicazione del lotto, ~~la~~ **alla** chiusura ~~di~~ **del** collegamento ~~al~~ **con il** magazzino (sub 507) così da rendere indipendenti le due unità. Durante il sopralluogo si evidenzia che gli ambienti (*ex cucina, bagno e disimpegno*) annessi al magazzino presentano tracce di umidità di risalita, sia nel muro perimetrale esterno verso la resede che internamente.

*Di seguito l'estratto della planimetria catastale dell'unità immobiliare nel suo complesso con evidenziate le difformità riscontrate al momento del sopralluogo per una migliore comprensione.*





# PIANTA PIANO TERRA





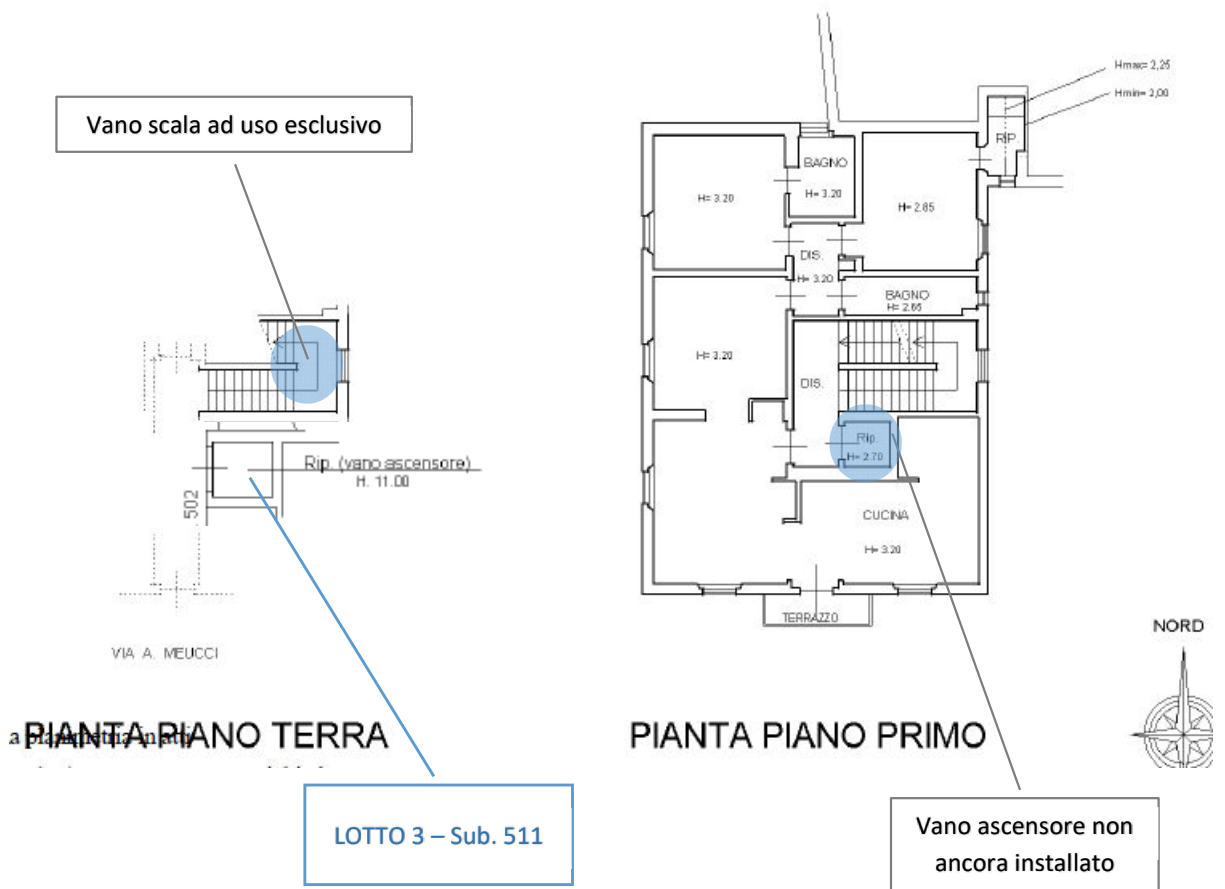
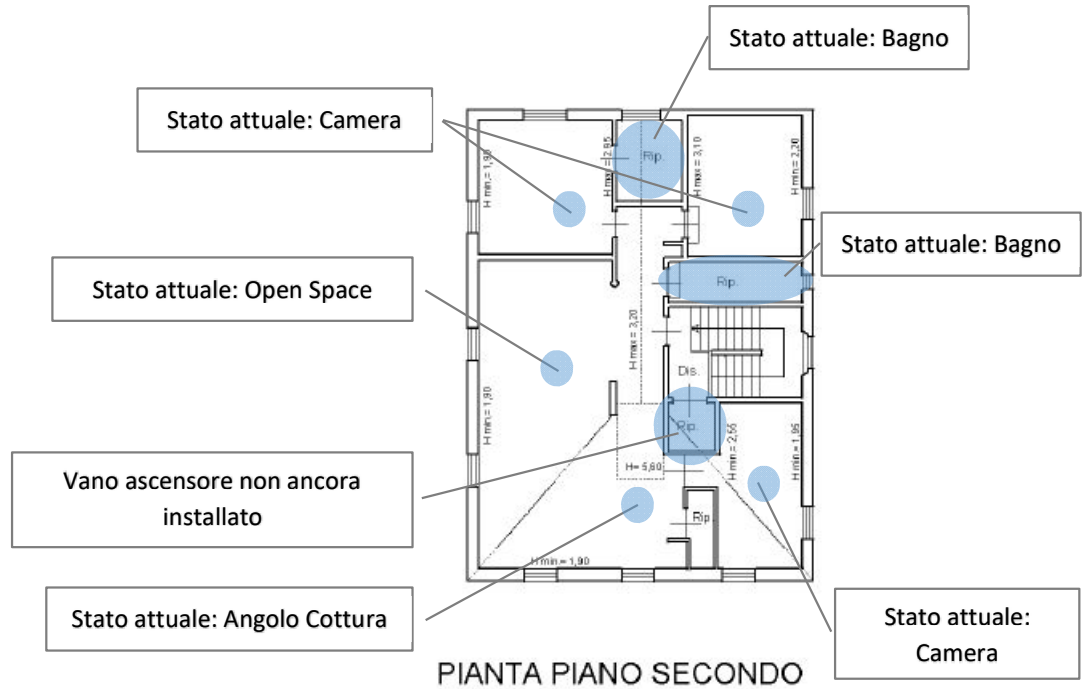
- **LOTTO 3 -**

- **Piano Primo** Unità immobiliare di civile abitazione posta su due livelli, piano primo (*abitazione*) e secondo (*soffitta*) del più ampio fabbricato residenziale con accesso da detta Via A. Meucci al civico n. 66 tramite ingresso a comune e vano scala ad uso esclusivo **oltre a ripostiglio/vano ascensore ubicato al piano terra anch'esso ad uso esclusivo e oltre che** a resede a comune tramite passaggio carrabile dal civico n. 70 di detta Via A. Meucci. Mediante ballatoio/disimpegno del piano primo si accede all'abitazione così composta: soggiorno, cucina/pranzo dal quale si accede a piccolo terrazzo a livello che aggetta su Via A. Meucci. Proseguendo per la zona notte, troviamo un locale adibito a studio e zona cabina armadi oltre a disimpegno che porta ad una camera con accesso a bagno privato, bagno ed altra camera con annesso zona ripostiglio/guardaroba dove è presente la caldaia a servizio dell'abitazione. Anche in questo caso, adiacente al corpo scala che collega i piani superiori del più ampio fabbricato, vi è la presenza del vano ascensore non ancora installato. In planimetria catastale e ~~alla~~ **dalla** documentazione edilizia, tale locale è identificato come ripostiglio ma attualmente ~~non si può accedere~~ **vi si può accedere** in quanto chiuso da tavoloni in legno **e di fatto mancante di solaio al piano in quanto il volume è predisposto come vano ascensore.** ~~considerato il fatto è il vano ascensore.~~ Tra il piano primo e secondo, adiacente al corpo scala ad uso esclusivo, si accede ad un piccolo ripostiglio di interpiano di modeste dimensioni.

- **Piano Secondo** A questo piano si accede proseguendo tramite il vano scala di collegamento fra i vari piani dell'edificio. Al momento del sopralluogo risultava adibito (*senza titoli edilizi*) ad appartamento composto da ampio open space con angolo cucina, pranzo e zona soggiorno. Attigua alla zona cucina vi è un piccolo locale adibito a dispensa ed una camerina. La zona notte, a destra per chi accede dalla porta di ingresso sul disimpegno del vano scala, è composta da camera con bagno ad uso esclusivo, bagno e camera. Anche al piano secondo è presente il termine corsa del vano ascensore non ancora installato e non accessibile in quanto chiuso da mobilia. Anche in questo caso, catastalmente ed urbanisticamente il locale è definito come ripostiglio. Si fa presente che lo stato attuale del piano secondo differisce per utilizzo degli ambienti sia dal punto di vista planimetrico-catastale che urbanistico dopo aver visionato la documentazione edilizia estratta dagli archivi comunali. **Nell'originaria disposizione legittima dell'unità immobiliare nel suo complesso infatti, il piano secondo è adibito a soffitta.**



Di seguito l'estratto della planimetria catastale dell'unità immobiliare nel suo complesso con evidenziate le difformità riscontrate al momento del sopralluogo per una migliore comprensione.



**CONFINI COMUNI CON LE UNITA' IMMOBILIARI:** Proprietà Società [REDACTED]  
[REDACTED] su più lati,  
resede a comune su più lati, detta Via A. Meucci, salvo sé altri.

## QUESITO N. 5

### *. Stato di possesso dell'immobile*

Le unità immobiliari facenti parte del più ampio fabbricato residenziale che compongono n. 3 lotti, al momento del sopralluogo erano occupati come segue:

- **LOTTO 1** – [REDACTED] senza stipula di contratto o comodato d'uso con rapporti parentali con [REDACTED]
- **LOTTO 2** – Dal Sig [REDACTED] [REDACTED] ;
- **LOTTO 3** – Piano Primo: [REDACTED] senza stipula di contratto o comodato d'uso con rapporti parentali con [REDACTED]  
Piano Secondo: dal [REDACTED] senza stipula di contratto o comodato d'uso con rapporti parentali con [REDACTED]

In virtù che la proprietà dei singoli lotti risulta essere della [REDACTED]  
[REDACTED] a  
non ha né stipulato né registrato alcun contratto con gli occupanti, **i beni sono da considerarsi LIBERI.**

## QUESITO N. 6

### *. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente*

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze e da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, **non risultano** formalità che restino a carico dell'acquirente fatto salvo le formalità di cui al successivo punto 7 e quelle descritte nell'atto di acquisto delle unità immobiliari di cui di seguito allego estratto dell'atto.



2) Gli immobili in questione vengono venduti ed acquistati a corpo e non a misura, liberi da persone e/o cose, nello stato di fatto e di diritto, noto a parte acquirente, in cui si trovano, con affissi ed infissi, accessori, pertinenze, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive e quota proporzionale di spettanza delle parti comuni, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza tra le quali, in particolare, il resede laterale a sinistra quale indicato nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Andrea Fera di Vinci del 26 settembre 2003, rep.n. 25956/1327, di cui meglio in appresso. -----

## QUESITO N. 7

*. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che verranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente*

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06.04.2022 in conto all'esecutato e gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

referimento immobile/i:

1. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 4 - abitazione di tipo economico - 3 vani -Via A. Meucci 62/A;
2. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 5 - abitazione di tipo economico – 7,5 vani -Via A. Meucci 66;
3. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 2 - autorimessa – 26 mq. -Via A. Meucci;
4. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto terreni rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 1007 - terreno – 1 are 10 centiare -Via A. Meucci;
5. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 500 - abitazione di tipo economico – 2,5 vani -Via A. Meucci 68;
6. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto terreni rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 1089 - terreno –10 centiare -Via A. Meucci
7. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto terreni rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 1088 – ente urbano – 5 centiare -Via A. Meucci



- ISCRIZIONE ATTO NOTARILE  
PUBBLICO [REDACTED] – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A FAVORE DI [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1  
CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

riferimento immobile/i:

1. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 4 - abitazione di tipo economico - 3 vani - Via A. Meucci 68;
2. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 5 - abitazione di tipo economico – 7,5 vani - Via A. Meucci 66;
3. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 2 - autorimessa – 20 mq. - Via A. Meucci 64;
4. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto terreni rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 1006 – corte o resede – Via A. Meucci;

- TRASCRIZIONE SCRITTURA  
PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA ATTO TRA  
VIVI – COMPRAVENDITA A FAVORE DI [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la  
quota di 1/1 (*CORREZIONE DI RAGIONE SOCIALE DELL'AVENTE CAUSA*)

riferimento immobile/i:

1. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 4 - abitazione di tipo economico - 3 vani - Via A. Meucci 62/A;
2. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 5 - abitazione di tipo economico – 7,5 vani - Via A. Meucci 66;
3. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 2 - autorimessa – 26 mq. - Via A. Meucci;
4. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto terreni rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 1007 - terreno – 1 are 10 centiare - Via A. Meucci;
5. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 500 - abitazione di tipo economico – 2,5 vani - Via A. Meucci 68;
6. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto terreni rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 1089 - terreno – 10 centiare - Via A. Meucci;
7. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto terreni rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 1088 – ente urbano – 5 centiare - Via A. Meucci.

- ISCRIZIONE [REDACTED] ALTRO ATTO  
[REDACTED] IPOTECA LEGALE RUOLO (ART.  
77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) A FAVORE [REDACTED]  
[REDACTED] CONTRO [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

riferimento immobile/i:

1. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 164 subalterno 501 *graffata al* Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 505 - abitazione di tipo civile - 13 vani;



2. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 501 - abitazione di tipo civile – 3,5 vani;
3. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 504 - abitazione di tipo civile – 4,5 vani;
4. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 507 – magazzino e loc. di deposito – 17 mq..

- TRASCRIZIONE ATTO  
AMMINISTRATIVO pubblico Ufficiale ;  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE A FAVORE DI  
[REDACTED] per il diritto di proprietà  
per la quota di 1/1 CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
riferimento immobile/i:

1. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 501 - abitazione di tipo civile – 3,5 vani -Via A. Meucci 66;
2. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 504 - abitazione di tipo civile – 4,5 vani -Via A. Meucci 66;
3. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 505 *graffata al* Foglio di Mappa 15 particella 164 subalterno 501 - abitazione di tipo civile - 13 vani – Via A. Meucci 66;
4. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 507 – magazzino e loc. di deposito – 17 mq..

- TRASCRIZIONE ATTO  
GIUDIZIARIO Pubblico Ufficiale Uff. GIUD. CORTE D’APPELLO DI FIRENZE  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A  
FAVORE [REDACTED] per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1 CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1  
riferimento immobile/i:

1. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 501 - abitazione di tipo civile – 3,5 vani -Via A. Meucci 66;
2. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 502 – ente comune -Via A. Meucci 66;
3. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 504 - abitazione di tipo civile – 4,5 vani -Via A. Meucci 66;
4. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto fabbricati rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 subalterno 505 *graffata al* Foglio di Mappa 15 particella 164 subalterno 501 - abitazione di tipo civile - 13 vani – Via A. Meucci 66;
5. unità immobiliare sita in Empoli (FI) al catasto terreni rappresentato al Foglio di Mappa 15 particella 163 – ente urbano – 4 are 40 centiare.

**Si precisa che le visure in conservatoria sopra riportate sono quelle della perizia originaria. Non è stato eseguito l’aggiornamento delle stesse alla data odierna in quanto non richieste. Inoltre si evidenzia che nelle note di Iscrizioni/Trascrizioni per il Lotto 1 si fa riferimento al sub. 501 che in base all’aggiornamento catastale richiesto deve essere inteso come sub. 508 e 509.**



## QUESITO N. 8

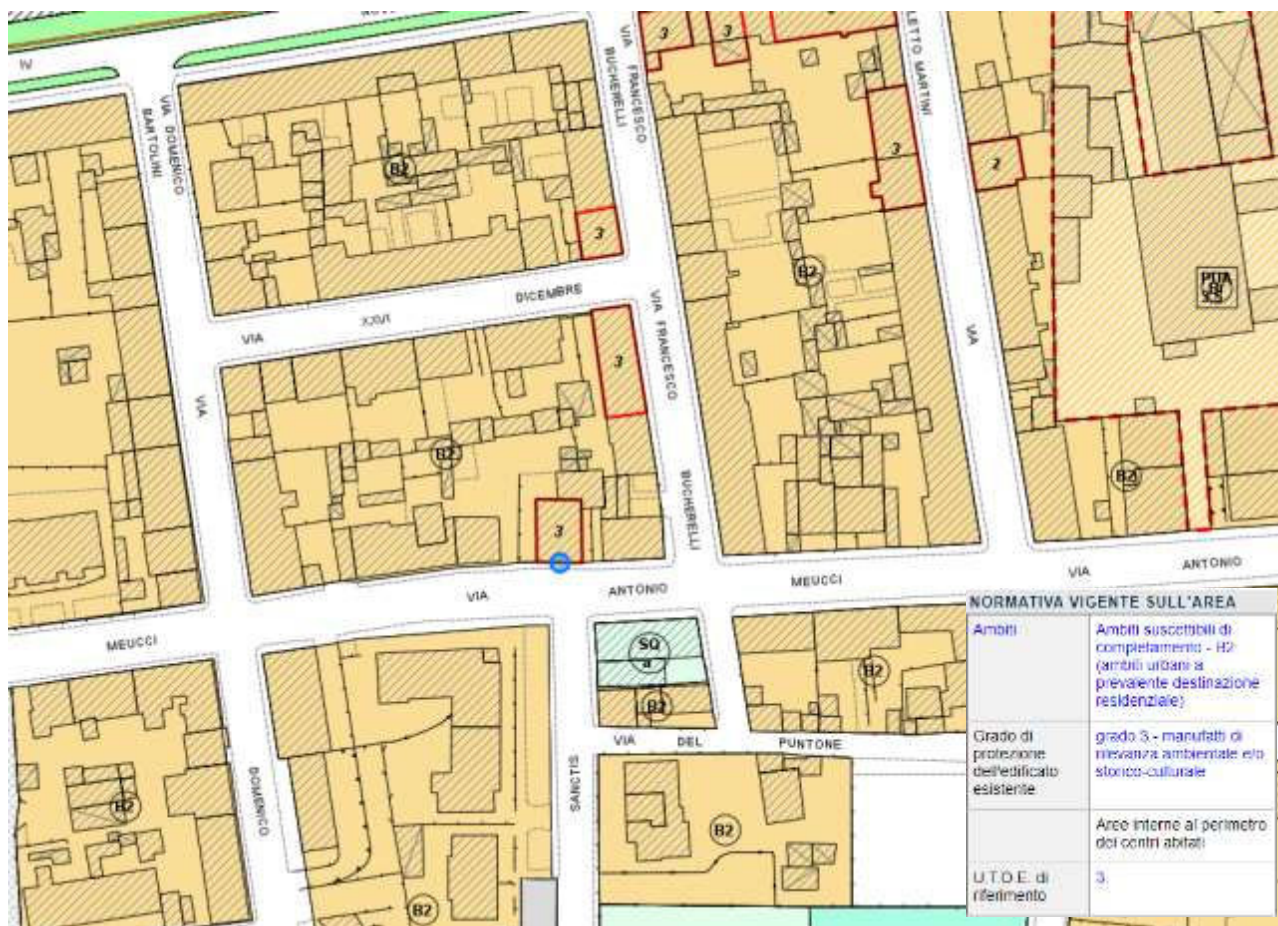
*. Indicazione delle spese condominiali ed eventuali comunicazioni di spese fisse o di gestione oltre ad eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

Non si tratta di fabbricato condominiale per cui non ci sono spese condominiali o spese di gestione di natura condominiale.

## QUESITO N. 9

*. Regolarità Edilizia ed Urbanistica*

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Empoli (FI) e dalla documentazione acquisita si rileva che il compendio immobiliare, nel **Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale Vigente**, è inserito come segue:



*Mapa "Usi del suolo e modalità di intervento" (ortofoto estratta dal SIT Comune di Empoli)*

- **Ambiti suscettibili di completamento – B2** (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) con **grado di protezione 3** (manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale)



Si riporta l'estratto del R.U. interessante la zona dove insiste il fabbricato oggetto della presente relazione:

*“Gli ambiti urbani suscettibili di completamento sono parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, parzialmente o totalmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico che, di norma, non presentano particolari valori storico - ambientali da salvaguardare.*

*Corrispondono alle zone territoriali omogenee "B" di cui all'Art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.*

*Ai siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale appartenenti agli ambiti urbani suscettibili di completamento si applicano altresì i disposti dell'art. 100 e della parte IV titolo II "Le guide" capo I "Guida agli interventi e sui siti e sui manufatti d'interesse storico e/o ambientale" della presente normativa, con l'avvertenza che in caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.”*

*“Nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi del Codice dei Beni Ambientali e Culturali (D. Lgs. 22.1.2004, n. 42), nonché gli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale. Ad ogni immobile è assegnato in relazione all'interesse, un grado di protezione, il perimetro in colore rosso individua gli edifici, il numero racchiuso dal perimetro il grado di protezione.*

*Edifici con grado di protezione 1: Sono gli edifici notificati ai sensi D. Lgs. n. 42/2004, gli edifici di notevole valore storico ed artistico, e di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.*

*Edifici con grado di protezione 2: Sono gli edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno, degli elementi strutturali e dell'impianto distributivo interno;*

***Edifici con grado di protezione 3: Sono gli edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno, degli elementi strutturali interni.***

Il complesso edilizio, di cui facenti parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione ed oggetto di esecuzione è stato edificato anteriormente al **01 settembre 1967**

Come da ricerche effettuate presso il Comune di Empoli (FI), Ufficio Urbanistica ed Edilizia, risultano presentati i seguenti permessi edilizi e pratiche di condono:

- PERMESSO A COSTRUIRE N. 64 DEL 01/04/1971
- LICENZA N. 1973/060 DEL 10 APRILE 1973
- LICENZA N. 1981/022 DEL 20 GENNAIO 1981
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/1982 DEL 3/06/1982
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.399/91 DEL 11/10/1991
- DIA N. 645/96 DEL 25/06/1996 con fine lavori prot. 041679 del 22/11/1996
- DIA N. 834/1998 DEL 14/12/1998
- ART. 26 per opere interne pratica n. 2699/0001 del 11/01/1999 con fine lavori prot. PA 1875 del 16/03/2000
- DIA N. 2003/184 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003
- DIA N. 2003/185 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003
- SCIA N. 752 DEL 2004 DEL 8/11/2044
- CONC. SANATORIA N. 31 DEL 28/06/2005
- PARERE PREVENTIVO N. 15 DEL 2011 DEL 07/09/2011
- SCIA N. 26/2012 DEL 22/02/2012 con FINE LAVORI del 31/03/2012





**Si precisa che la verifica urbanistica sopra riportata è quella della perizia originaria.**

Lo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo del 27 ottobre 2021, risulta **non conforme** alla documentazione richiesta all' Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Empoli (FI) e più precisamente si riportano le difformità di maggior rilievo riscontrate per ogni lotto sul piano edilizio prendendo in esame gli ultimi permessi edilizi presentati (SCIA N. 26/2012 del 22/02/2012 con Fine Lavori del 31/03/2012):

- **Lotto 1**

- Tamponatura della porta di collegamento all'u.i. adiacente (sub. 504 – Lotto 2);
- ~~Ripostiglio su vano adibito per l'alloggiamento di ascensore non ancora realizzato.~~

- **Lotto 2**

- Tamponatura della porta di collegamento all'u.i. adiacente (sub. ~~504~~ 508 – Lotto 1);
- Tamponatura della porta di accesso alla cucina, bagno e disimpegno attualmente accorpata al magazzino (sub. 507) ~~non oggetto di esecuzione immobiliare~~ **non oggetto della presente procedura;**
- Angolo cottura diversamente ubicato rispetto alla planimetria edilizia estratta.

- **Lotto 3 (pratiche edilizie precedenti alla SCIA n. 26/2012)**

- Piano Primo: Realizzazione di ripostiglio su vano adibito per l'alloggiamento di ascensore non ancora realizzato;
- Lievi modifiche interne riguardanti un diverso posizionamento di tramezzature e delle porte interne di accesso ai locali;
- Piano Secondo: Realizzazione di ripostiglio su vano adibito per l'alloggiamento di ascensore non ancora realizzato;
- Trasformazione di locale ripostiglio a bagno;
- Mancata realizzazione della scala di collegamento con il locale "piccionaia";
- Lievi modifiche interne riguardanti un diverso posizionamento di tramezzature e delle porte interne di accesso ai locali;
- Realizzazione di angolo cottura e diverso uso di tutti gli ambienti trasformando senza giusto titolo edilizio la soffitta in appartamento residenziale.



*In ogni caso gli aventi diritto, ricorrendone i presupposti, potranno eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 40 della Legge 47/85 e s.m.i.. o il ripristino della situazione originaria delle unità immobiliari variando sia la parte urbanistica che aggiornando le planimetrie catastali agli atti.*

## **QUESITO N. 10**

*. Valutazione immobile: Valore di mercato*

### **10.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

*Come già anticipato nell'introduzione, la presente Relazione di Consulenza Tecnica ha lo scopo di formulare la stima dei beni eseguiti alla società*

*██████████ (quota pignorata 1/1), ~~alla data attuale~~ **alla data della perizia originaria.***

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno adottare quale metodo di stima quello per comparazione con beni simili (ovvero metodo del confronto). Attualmente le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto ai subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Dopo una preliminare analisi dei dati disponibili sul mercato, per lo specifico segmento e tipologia, il sottoscritto ritiene appropriato adottare, quale metodo di stima, quello per comparazione con beni simili (ovvero metodo del confronto MARKET COMPARISON APPROACH – MCA) che rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Si sono trovati beni con parametri del segmento di mercato, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato, stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni, simili rispetto alle unità immobiliari oggetto di stima. A quanto detto si aggiunge il reperimento di recenti transazioni per immobili simili, tanto per il numero di contratti recentemente stipulati, quanto per la difficile acquisizione degli stessi e la conseguente verifica ed analisi degli immobili compravenduti (parametri del segmento di mercato, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato, stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni ecc..).



Il sottoscritto al fine di procedere col metodo della comparazione, ha pertanto proceduto ad una verifica delle offerte di vendita di primarie agenzie immobiliari quali Immobiliare.it, idealista.it, ecc... ed assunto informazioni sul posto in fase di sopralluogo. Si determinerà il valore di mercato in base al - Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili la quale si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare (comparabili). I dati raccolti e opportunamente corretti e adattati terranno conto dei seguenti fattori:

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari confrontando i prezzi di immobili a destinazione produttiva, industriale ed uffici-direzionale con simili caratteristiche, posizione e stato di conservazione, tenendo presente inoltre le caratteristiche della zona, servitù il collegamento con le principali vie di comunicazione e l'accessibilità a servizi terziari sia pubblici che privati;
- Consultando i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizi Catastali, riferiti al Comune di Empoli (FI)
- effettuando indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari del Comune di Empoli, controllando compravendite recenti avutesi nella zona e confrontando annunci di pubblicità immobiliare tramite siti internet si sono rilevati prezzi di vendite variabili da circa Euro/mq. 1.500,00 ad Euro/mq. 1.900,00. Dalle ricerche eseguite sui portali e siti web si sono reperite una pluralità di offerte, scartando quegli annunci che avevano meno rilevanza o scarsità di dati, selezionando solo quelli georeferenziati.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: EMPOLI

Fascia/zona: Periferia/PONZANO - CORNICOLA - CASE NUOVE

Codice di zona: 05

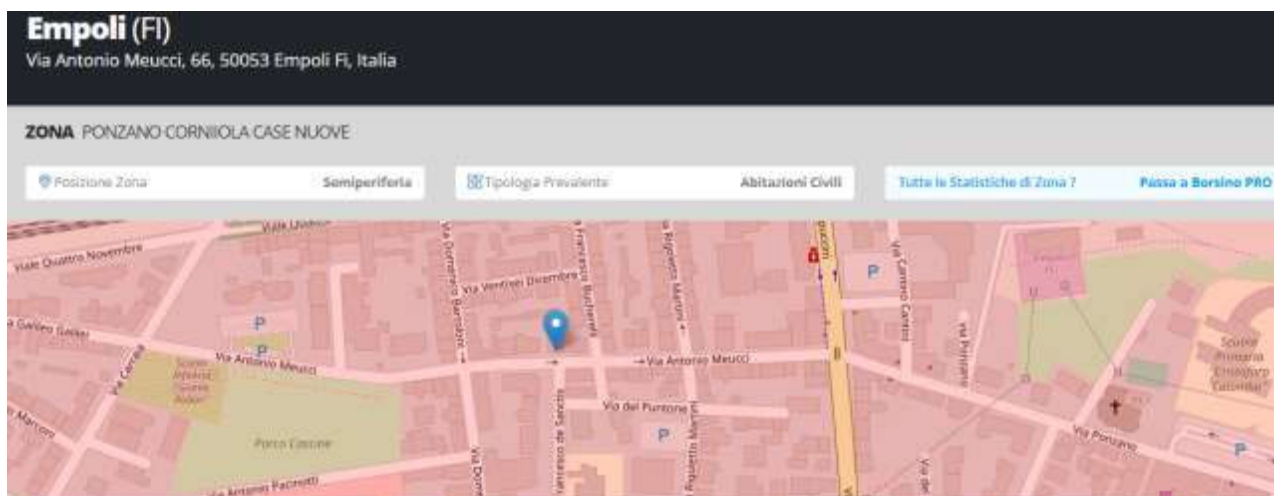
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	4,7	6,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	3,6	5,3	N
Box	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,5	N



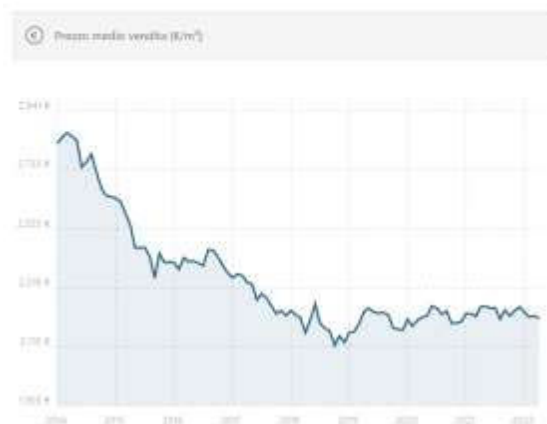


Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo € 1.538	Valore medio € 1.946	Valore massimo € 2.354
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo € 1.317	Valore medio € 1.609	Valore massimo € 2.021
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo € 940	Valore medio € 1.178	Valore massimo € 1.416
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di ville e frazioni di ville	Valore minimo € 1.343	Valore medio € 1.772	Valore massimo € 2.201

(Fonte - quotazioni Borsino Immobiliare)

### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Carraia, Torricelli, Ponzano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Carraia, Torricelli, Ponzano, sia in vendita sia in affitto.



### Quotazioni immobiliari nella zona Carraia, Torricelli, Ponzano a Empoli

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Carraia, Torricelli, Ponzano di Empoli. Il periodo di riferimento è Aprile 2022.

Vendita	Affitto
2.257 €/m <sup>2</sup>	9,79 €/m <sup>2</sup>

A Aprile 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.257 al metro quadro**, con una **diminuzione del 0,18% rispetto a Aprile 2021** (2.261 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Carraia, Torricelli, Ponzano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2021, con un valore di **€ 2.302 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.180 al metro quadro.



Per quanto occorrer possa si riporta un ulteriore dato utile quale "supporto" per analizzare le odierne dinamiche di mercato, ovvero il "significativo" il divario tra i prezzi di domanda e quelli di offerta che lascia intravedere ampi spazi di trattativa; quale dato statistico medio sull'abitato di Firenze e zone limitrofe si sono riscontrati indicatori che segnalano ribassi anche superiori al 20% del prezzo richiesto inizialmente. Si riporta un frame di quanto reperito in merito sul portale idealista.it.

### Sconti per capoluoghi di provincia richiesti dagli acquirenti di case

I grafici evidenziano la scontistica media richiesta ai proprietari di casa dai potenziali acquirenti su idealista. La differenza tra domanda e offerta viene rilevata mensilmente sulla base delle controproposte degli utenti del portale che, nella negoziazione del prezzo con i venditori, hanno risposto alla domanda: quanto pagheresti per questo immobile?



Localizzazione	Prezzo m2 apr 2022	Variazione mensile	Variazione trimestrale	Variazione annuale	Massimo storico	Variazione massima
Ponzano-Carrala	2.225 €/m2	+14,4 %	+14,9 %	+11,5 %	2.863 €/m2 giu 2014	-22,3 %

### VALUTAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per le porzioni immobiliari e le relative pertinenze si riportano in riepilogo le superfici acquisite tramite documentazione tecnico/catastale in mio possesso.



**LOTTO 1** (*Appartamento P.T. con annesso ripostiglio e locale lavanderia*)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
<i>Appartamento</i>	45,00	1,00	45,00
<del><i>Ripostiglio est.</i></del>	<del>3,40</del>	<del>0,30</del>	<del>1,02</del>
<i>Loc. Lavanderia</i>	9,15	0,60	5,49
<b>Totale mq.</b>	<del><b>57,55</b></del>		<b>51,51</b>
<b>Totale mq.</b>	<b>54,15</b>		<b>50,50</b>

**LOTTO 2** (*Appartamento P.T. con annesso resede esclusivo*)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
<i>Appartamento</i>	100,00	1,00	100,00
<i>Resede esclusivo</i>	19,50	0,10	1,95
<b>Totale mq.</b>	<b>119,50</b>		<b>101,95</b>

**LOTTO 3** (*Appartamento P.1. con annessi ripostigli e locale soffitta al P.2*)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
<i>Appartamento P.1</i>	154,00	0,98	150,92
<i>Terrazzo P.1</i>	3,12	0,25	0,78
<i>Soffitta P.2</i>	149,00	0,70	104,30
<i>Rip. (vano ascensore)</i>	3,40	0,30	1,02
<b>Totale mq.</b>	<b>306,12</b>		<b>256,00</b>
<b>Totale mq.</b>	<b>309,52</b>		<b>257,00</b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Il valore di mercato del bene esecutato si determinerà mediante “stima sommaria” moltiplicando la superficie commerciale del lotto per il valore “prudenziale” unitario a metro quadrato ottenuto seguendo le direttive di stima del MARKET COMPARISON APPROACH – MCA.

$$“SUP. COMMERCIALE \times VALORE UNITARIO \text{ Euro/mq.} = VALORE DI MERCATO”$$

**Lotto 1**

~~51,51~~ **50,50** mq. superficie commerciale

**1.747,16 €/mq.** valore unitario calcolato sulla media dei comparabili e delle quotazioni OMI e Borsino Immobiliare e da compravendite recenti nella zona. Tale valore è ridotto a



**1.650,00 €/mq.** in considerazione del grado di rifiniture dell'u.i., il grado di vetustà, gli impianti e pertinenze

~~51,51~~ **50,50** mq. x 1.650,00 €/mq. = ~~€. 84.991,50~~ **€. 83.325,00**

*“Considerate le difformità riscontrate nei punti precedenti sia a livello catastale che a livello di conformità urbanistica restano a carico dell’aggiudicatario del **Lotto 1** le opere di ripristino”*

Tale costo verrà utilizzato ai meri fini estimativi e potrà essere confermato e/o variato, solamente dopo che saranno definitivamente chiare le modalità/possibilità di regolarizzazione/legittimazione delle difformità. Ad oggi si terranno conto dei costi di ripristino dello stato dei luoghi comprensivi dei costi professionali.

- Presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria (art. 209 L.R. 10 novembre 2014 n. 65) per la chiusura della porta di collegamento con il LOTTO 2 ~~oltre alla presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell’unità immobiliare scorporando la resede ad uso esclusivo in quanto risultante Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C. — resede a comune) ed identificando tale resede nell’elaborato planimetrico~~ oltre sanzione e spese professionali e diritti di segreteria comunali ~~e catastali~~: a detrarre Euro ~~3.000,00~~ **2.000,00**;
- Quota parte per la demolizione della struttura in legno sulla resede a comune: a detrarre Euro **1.000,00**

~~€. 84.991,50 - €. 3.000,00 - €. 1.000,00 = €. 80.991,50~~  
**€. 83.325,00 - €. 2.000,00 - €. 1.000,00 = €. 80.325,00**

**IMMOBILE LIBERO** (tenendo conto di eventuali arrotondamenti) **quota pignorata 1/1**

Valore di mercato: **€. 81.000,00** (ottantunomila/00)

## **Lotto 2**

**101,95 mq.** superficie commerciale

**1.747,16 €/mq.** valore unitario calcolato sulla media dei comparabili e delle quotazioni OMI e Borsino Immobiliare e da compravendite recenti nella zona. Tale valore è ridotto a **1.700,00 €/mq.** in considerazione del grado di rifiniture dell'u.i., il grado di vetustà, gli impianti e pertinenze

101,95 mq. x 1.700,00 €/mq. = €. 173.315,00

*“Considerate le difformità riscontrate nei punti precedenti sia a livello catastale che a livello di conformità urbanistica restano a carico dell’aggiudicatario del **Lotto 1** le opere di ripristino”*



Tale costo verrà utilizzato ai meri fini estimativi e potrà essere confermato e/o variato, solamente dopo che saranno definitivamente chiare le modalità/possibilità di regolarizzazione/legittimazione delle difformità. Ad oggi si terranno conto dei costi di ripristino dello stato dei luoghi comprensivi dei costi professionali.

- Presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria (art. 209 L.R. 10 novembre 2014 n. 65) per legittimare lo stato attuale dell'ubicazione dell'angolo cottura e chiusura della porta di collegamento con il LOTTO 1 oltre alle opere di ripristino dello stato legittimo risultante dalle planimetrie catastali e dei titoli edilizi oltre alla presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare ~~identificando la resede come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C. — resede a comune) ed identificando tale resede nell'elaborato planimetrico~~ oltre sanzione e spese professionali e diritti di segreteria comunali e catastali: **a detrarre Euro 10.000,00**;
- Quota parte per la demolizione della struttura in legno sulla resede a comune: **a detrarre Euro 1.000,00**

€. 173.315,00 - €. 10.000,00 - €. 1.000,00 = €. 162.315,00

**IMMOBILE LIBERO** (tenendo conto di eventuali arrotondamenti) *quota pignorata 1/1*

Valore di mercato: **€. 162.300,00** (centosessantaduemilatrecento/00)

### **Lotto 3**

~~256,00~~ **257,00** mq. superficie commerciale

**1.850,00 €/mq.** valore unitario calcolato sulla media dei comparabili e delle quotazioni OMI e Borsino Immobiliare e da compravendite recenti nella zona. Tale valore considera il grado di rifiniture dell'u.i. nel suo complesso, il grado di vetustà, gli impianti e pertinenze

~~256,00~~ **257,00** mq. x 1.850,00 €/mq. = €. ~~473.600,00~~ **€. 475.450,00**

*“Considerate le difformità riscontrate nei punti precedenti sia a livello catastale che a livello di conformità urbanistica restano a carico dell’aggiudicatario del **Lotto 3** le opere di ripristino”*

Tale costo verrà utilizzato ai meri fini estimativi e potrà essere confermato e/o variato, solamente dopo che saranno definitivamente chiare le modalità/possibilità di regolarizzazione/legittimazione delle difformità. Ad oggi si terranno conto dei costi di ripristino dello stato dei luoghi comprensivi dei costi professionali.

- Presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria (art. 209 L.R. 10 novembre 2014 n. 65) ed i lavori per il ripristino dello stato attuale all'unità originaria riportando il piano secondo ad avente funzione soffitta e la demolizione di un bagno e dell'angolo cottura oltre a lievi modifiche interne all'unità immobiliare nel suo complesso oltre alla presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell'unità





immobiliare con fusione del ripostiglio ad oggi identificato con il sub. 511 e contestuale nuova redazione di elaborato planimetrico per la soppressione dei sub. 505 e 511 identificando la resede come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C. — resede a comune) ed identificando tale resede nell'elaborato planimetrico oltre sanzione e spese professionali e diritti di segreteria comunali e catastali: **a detrarre Euro 12.000,00** 13.500,00;

- Quota parte per la demolizione della struttura in legno sulla resede a comune: **a detrarre Euro 1.000,00**

~~€. 473.600,00 - €. 12.000,00 - €. 1.000,00 = €. 460.600,00~~

€. 475.450,00 - €. 13.500,00 - €. 1.000,00 = €. 460.950,00

**IMMOBILE LIBERO** (tenendo conto di eventuali arrotondamenti) *quota pignorata 1/1*

Valore di mercato: **€. 460.500,00** (quattrocentosessantamilaquattrocento/00)

## QUESITO N. 11

### *. Determinazione prezzo base d'asta*

Tenendo conto dei meccanismi di vendita all'asta ai fini della determinazione del prezzo di tale procedura, ritengo opportuno applicare per i singoli lotti oggetto di esecuzione immobiliare una riduzione del 12% del valore di mercato ricavato al punto 10.

### **LOTTO 1**

Valore di Mercato: Euro 81.000,00

#### **VALORE BASE D'ASTA:**

Euro 81.000,00 - 12% = **Euro 71.280,00** arrotondato a **Euro 71.300,00**

(Euro settantunomilatrecento/00)

### **LOTTO 2**

Valore di Mercato: Euro 162.300,00

#### **VALORE BASE D'ASTA:**

Euro 162.300,00 - 12% = **Euro 142.824,00** arrotondato a **Euro 142.800,00**

(Euro centoquarantaduemilaottocento/00)

### **LOTTO 3**

Valore di Mercato: Euro 460.500,00

#### **VALORE BASE D'ASTA:**

Euro 460.500,00 - 12% = **Euro 405.240,00** arrotondato a **Euro 405.200,00**

(Euro quattrocentocinquemiladuecento/00)



## QUESITO N. 12

*. Appetibilità ed identificazione del bene sull'intero o su quota pignorata*

- **LOTTO 1 – 2 – 3** Considerato che gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva della società debitrice e vista anche la natura dei singoli lotti, per dimensione, conformazione e pertinenze ad oggi utilizzate, il sottoscritto **non ritiene che gli stessi siano divisibile in quanto i compendi analizzati risultano alcuni di piccole dimensioni (lotto 1) e per altri (lotto 2 e 3) il fatto che per un'ipotizzabile divisione si andrebbe ad affrontare dei costi elevati rendendo le unità immobiliari generate poco appetibili sul mercato..**

## QUESITO N. 9 bis

*. Regime impositivo della vendita*

La vendita dei singoli lotti, trattandosi di beni intestati a società, è soggetta ad IVA.

## QUESITO N. 13 / QUESITO N. 14

*. Riepilogo in caso di più lotti.*

*. Tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta*

Vista la natura delle unità immobiliari oggetto di esecuzione facenti parte di un più ampio complesso immobiliare, come già espresso nei punti precedenti, ho considerato la suddivisione degli stessi in n. 3 lotti, anche allo scopo di rendere più appetibile la vendita degli appartamenti senza snaturarne la natura o prevedendo spese elevate per la loro ulteriore suddivisione (soprattutto per il Lotto n. 3).

Pertanto si riporta il riepilogo del lotto:



LOTTO 1

Diritto reale	Piena proprietà 1/1 della [REDACTED] sull'immobile oggetto di esecuzione.
Descrizione immobile	Porzione immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Empoli (FI) in via A. Meucci al n. 66 e più precisamente u.i. di circa <del>mq. 51,00</del> <b>mq. 50,00</b> adibita ad a civile abitazione al piano terra con accesso da detta via tramite ingresso a comune e comprensiva di pertinenze ( <del>loc. ripostiglio</del> e lavanderia) oltre parti a comune quali resede laterale e tergalge con accesso da Via A. Meucci al civico n. 70. L'appartamento è composto da 3 vani oltre W.C. e lavanderia di circa <del>6 9</del> <b>mq. 9</b> mq. utili. Allo stato attuale, l'unità immobiliare eseguita, risulta in mediocre stato manutentivo.
Estremi Catastali	Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI), nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. <del>504 508</del> , via A. Meucci n° 66, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani <del>3,5 2,5</del> , superficie catastale tot. Mq. <del>54 44</del> – escluso aree scoperte Mq. <del>46 44</del> , r.c. €. <del>388,63</del> <b>277,60</b> Lavanderia: Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 509, via A. Meucci n° 70, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 11 mq., superficie catastale tot. Mq. 9, r.c. €. 53,40 Ingresso a comune individuato nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 502 come Bene Comune Non Censibile, ingresso a comune ai sub. <del>504 508,504,505,511</del> e 507 – Via A. Meucci n. 66 Resede a comune individuato nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 510 come Bene Comune Non Censibile, resede a comune ai sub. 508,504,505,509 e 507 – Via A. Meucci n. 70 Planimetria Catastale <del>non conforme</del> <b>conforme</b> allo stato attuale dei luoghi.
Estremi Urbanistici	Secondo il PRG vigente del Comune di Empoli l'u.i. insiste come segue: <b>Ambiti suscettibili di completamento – B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) con grado di protezione 3 (manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale)</b> Il fabbricato, del quale fa parte l' u.i. oggetto di esecuzione, è stato edificato in epoca anteriore al 01.09.1967. Risultano presentati i seguenti permessi edilizi: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PERMESSO A COSTRUIRE N. 64 DEL 01/04/1971</li> <li>▪ LICENZA N. 1973/060 DEL 10 APRILE 1973</li> <li>▪ LICENZA N. 1981/022 DEL 20 GENNAIO 1981</li> <li>▪ CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/1982 DEL 3/06/1982</li> <li>▪ AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.399/91 DEL 11/10/1991</li> <li>▪ DIA N. 645/96 DEL 25/06/1996 con fine lavori prot. 041679 del 22/11/1996</li> <li>▪ DIA N. 834/1998 DEL 14/12/1998</li> <li>▪ ART. 26 per opere interne pratica n. 2699/0001 del 11/01/1999 con fine lavori prot. PA 1875 del 16/03/2000</li> <li>▪ DIA N. 2003/184 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003</li> <li>▪ DIA N. 2003/185 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003</li> <li>▪ SCIA N. 752 DEL 2004 DEL 8/11/2044</li> <li>▪ CONC. SANATORIA N. 31 DEL 28/06/2005</li> <li>▪ PARERE PREVENTIVO N. 15 DEL 2011 DEL 07/09/2011</li> <li>▪ SCIA N. 26/2012 DEL 22/02/2012 con FINE LAVORI del 31/03/2012</li> </ul> Immobile <b>non conforme agli ultimi atti edilizi depositati</b>
Prezzo base d'asta	<b>€. 71.300,00</b> (settantunomilatrecento/00 Euro)
Comproprietari (indicare le generalità esatte)	Piena proprietà 1/1 della [REDACTED]
Creditori iscritti	[REDACTED]
Stato occupazionale	Immobile di proprietà della società eseguita e quindi da considerarsi <b>libero</b>



LOTTO 2

Diritto reale	Piena proprietà 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile oggetto di esecuzione.
Descrizione immobile	Porzione immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Empoli (FI) in via A. Meucci al n. 66 e più precisamente u.i. di circa mq. 100,00 adibita ad a civile abitazione al piano terra con accesso da detta via tramite ingresso a comune e comprensiva di pertinenze (resede ad uso esclusivo con accesso da detta Via A. Meucci al civico n. 62/A) oltre parti a comune quali resede laterale e tergaie con accesso da Via A. Meucci al civico n. 70. L'appartamento è composto da circa 5 vani. Allo stato attuale, l'unità immobiliare eseguita, risulta in mediocre stato manutentivo.
Estremi Catastali	Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI), nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 504, via A. Meucci n° 66, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale tot. Mq. 95 – escluso aree scoperte Mq. 93, r.c. €. 499,67 Ingresso a comune individuato nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 502 come Bene Comune Non Censibile, ingresso a comune ai sub. <del>504</del> 508,504,505,511 e 507 – Via A. Meucci n. 66 <i>Resede a comune individuato nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 510 come Bene Comune Non Censibile, resede a comune ai sub. 508,504,505,509 e 507 – Via A. Meucci n. 70</i> Planimetria Catastale <b>non conforme allo stato attuale dei luoghi.</b>
Estremi Urbanistici	Secondo il PRG vigente del Comune di Empoli l'u.i. insiste come segue: <b>Ambiti suscettibili di completamento – B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) con grado di protezione 3 (manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale)</b> Il fabbricato, del quale fa parte l' u.i. oggetto di esecuzione, è stato edificato in epoca anteriore al 01.09.1967. Risultano presentati i seguenti permessi edilizi: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PERMESSO A COSTRUIRE N. 64 DEL 01/04/1971</li> <li>▪ LICENZA N. 1973/060 DEL 10 APRILE 1973</li> <li>▪ LICENZA N. 1981/022 DEL 20 GENNAIO 1981</li> <li>▪ CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/1982 DEL 3/06/1982</li> <li>▪ AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.399/91 DEL 11/10/1991</li> <li>▪ DIA N. 645/96 DEL 25/06/1996 con fine lavori prot. 041679 del 22/11/1996</li> <li>▪ DIA N. 834/1998 DEL 14/12/1998</li> <li>▪ ART. 26 per opere interne pratica n. 2699/0001 del 11/01/1999 con fine lavori prot. PA 1875 del 16/03/2000</li> <li>▪ DIA N. 2003/184 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003</li> <li>▪ DIA N. 2003/185 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003</li> <li>▪ SCIA N. 752 DEL 2004 DEL 8/11/2044</li> <li>▪ CONC. SANATORIA N. 31 DEL 28/06/2005</li> <li>▪ PARERE PREVENTIVO N. 15 DEL 2011 DEL 07/09/2011</li> <li>▪ SCIA N. 26/2012 DEL 22/02/2012 con FINE LAVORI del 31/03/2012</li> </ul> Immobile <b>non conforme agli ultimi atti edilizi depositati</b>
Prezzo base d'asta	<b>€. 142.800,00</b> (centoquarantaduemilaottocento/00 Euro)
Comproprietari (indicare le generalità esatte)	Piena proprietà 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Creditori iscritti	
Stato occupazionale	Immobile di proprietà della società eseguita e quindi da considerarsi <b>libero</b>



LOTTO 3

Diritto reale	Piena proprietà 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile oggetto di esecuzione.
Descrizione immobile	Porzione immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Empoli (FI) in via A. Meucci al n. 66 e più precisamente u.i. di circa mq. 300,00 adibita ad a civile abitazione al piano primo e secondo con accesso da detta via tramite ingresso a comune e vano scala ad uso esclusivo oltre parti a comune quali resede laterale e tergaie con accesso da Via A. Meucci al civico n. 70. L'appartamento è composto da circa 13 vani. Allo stato attuale, l'unità immobiliare eseguita, risulta in mediocre stato manutentivo.
Estremi Catastali	Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI), nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 505 graffata con la particella 164 sub. 501, via A. Meucci n° 66, piano T-1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 13, superficie catastale tot. Mq. 306 – escluso aree scoperte Mq. 305, r.c. €. 1.712,05 Ingresso a comune individuato nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 502 come Bene Comune Non Censibile, ingresso a comune ai sub. <del>504</del> 508,504,505,511 e 507 – Via A. Meucci n. 66 <a href="#">Resede a comune individuato nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 510 come Bene Comune Non Censibile, resede a comune ai sub. 508,504,505,509 e 507 – Via A. Meucci n. 70</a> Planimetria Catastale <b>non conforme allo stato attuale dei luoghi.</b>
Estremi Urbanistici	Secondo il PRG vigente del Comune di Empoli l' u.i. insiste come segue: <b>Ambiti suscettibili di completamento – B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) con grado di protezione 3 (manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale)</b> Il fabbricato, del quale fa parte l' u.i. oggetto di esecuzione, è stato edificato in epoca anteriore al 01.09.1967. Risultano presentati i seguenti permessi edilizi: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PERMESSO A COSTRUIRE N. 64 DEL 01/04/1971</li> <li>▪ LICENZA N. 1973/060 DEL 10 APRILE 1973</li> <li>▪ LICENZA N. 1981/022 DEL 20 GENNAIO 1981</li> <li>▪ CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/1982 DEL 3/06/1982</li> <li>▪ AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.399/91 DEL 11/10/1991</li> <li>▪ DIA N. 645/96 DEL 25/06/1996 con fine lavori prot. 041679 del 22/11/1996</li> <li>▪ DIA N. 834/1998 DEL 14/12/1998</li> <li>▪ ART. 26 per opere interne pratica n. 2699/0001 del 11/01/1999 con fine lavori prot. PA 1875 del 16/03/2000</li> <li>▪ DIA N. 2003/184 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003</li> <li>▪ DIA N. 2003/185 DEL 26/03/2003 CON FINE LAVORI DEL 18/06/2003</li> <li>▪ SCIA N. 752 DEL 2004 DEL 8/11/2044</li> <li>▪ CONC. SANATORIA N. 31 DEL 28/06/2005</li> <li>▪ PARERE PREVENTIVO N. 15 DEL 2011 DEL 07/09/2011</li> <li>▪ SCIA N. 26/2012 DEL 22/02/2012 con FINE LAVORI del 31/03/2012</li> </ul> <b>Immobile non conforme agli ultimi atti edilizi depositati</b>
Prezzo base d'asta	<b>€. 405.200,00</b> (quattrocentocinquemiladuecento/00 Euro)
Comproprietari (indicare le generalità esatte)	Piena proprietà 1/1 della società eseguita [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Stato occupazionale	Immobile di proprietà della società eseguita e quindi da considerarsi <b>libero</b>



## Rassegna incarico

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli, allega la documentazione descritta in calce che ne è parte integrante e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

~~Montespertoli, 07 maggio 2022~~

Empoli, 15 ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**(Geometra Matteo FORNAI)**

## ALLEGATI:

- 1) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- 2) *CATASTO (Visure Catastali, Planimetrie Catastali, Elaborati Planimetrici ed Elenco Subalterni, Estratto di Mappa Catastale);*
- 3) *CONSERVATORIA (Stato delle Trascrizioni e Iscrizioni);*
- 4) *URBANISTICA (Attestazione di presentazione Pratiche Edilizie, Estratto di P.R.G.)*
- 5) *ALLEGATI VARI (Verbale di sopralluogo, Verbale primo accesso valori banca dati Quotazioni Immobiliari, Comparabili ed Atto di Acquisto immobiliare);*
- 6) *CORRISPONDENZA e COMUNICAZIONI (Raccomandate ed email)*

