



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza sezione civile
Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n°143/2017

CAUSA PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



PREMESSA

In data 20/12/2017 il sottoscritto Arch. Riccardo Matteucci, nato a Empoli (FI) il 22/04/1975 c.f. MTTRCR75D22D403P, residente in Empoli (FI), via Guido Reni 12, libero professionista con studio in via Piazza G. Guerra, 46 Empoli (FI), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze col n°6963 ed iscritto all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Firenze col n°9028, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in riferimento alla causa in epigrafe ed in particolare di redigere perizia estimativa relativa ad immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n°143/2017, così come trascritta agli atti.

A seguito del giuramento di rito effettuato, veniva affidato l'incarico, chiedendo di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. Identificazione del bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento, riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);*
- 2. Fornire una sommaria descrizione del bene*
- 3. Provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento.*
- 4. Verificare l'esistenza di formalità a carico dell'acquirente, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, in particolare: domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.; Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con*



precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

5. ***Verificare l'esistenza di formalità non opponibili all'acquirente, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.***

6. ***Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove si riscontri l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indicare in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.***

7. ***Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando***
 - *il valore di mercato*

 - *il prezzo a base d'asta*

8. ***Indicare il valore in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:***

Il valore come al punto 7. 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; distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.

9. ***Indicare il regime impositivo della vendita***



10. Allegare inoltre alla relazione fotografie esterne ed interne dell'i beni/i, nonché le relative planimetrie catastali e avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Entrato in possesso degli atti e della documentazione necessaria a svolgere l'incarico affidatomi, ho provveduto ad inviare alle rispettive parti in causa le raccomandate con ricevuta di ritorno per avvisare dell'affidamento delle operazioni peritali.

Trattandosi di quattro lotti distinti e viste le difficoltà di accesso agli immobili causa assenza dei proprietari/locatari, i sopralluoghi sono stati effettuati in tre giornate distinte, e più precisamente:

In data 24/04/2018 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili posto in via della XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX; in data 05/06/2018 è stato effettuato presso fondo ad uso magazzino presso via della XXXXXX 20; in data 20/06/2018 è stato effettuato presso i locali posti al piano primo di via della XXXXXX 22 a XXXXXXXXXXXXX.

Durante i sopralluoghi, avvenuti alla presenza del delegato ISVEG Andrea Batignani, dei locatari di alcuni fondi e del Sig. XXXXXXXXXXXXX, figlio dell'esecutato XXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXX srl, ho provveduto al rilievo dello stato attuale degli immobili coadiuvato da distanziometro laser e dalle visure catastali in mio possesso, nonché ad un accurato rilievo fotografico.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI

1) **Identificazione dei beni oggetto del pignoramento**

Nell'atto di pignoramento immobiliare dell'08/03/2017 l'Avv. Antonio Marchisello Di Blasi, per conto della XXXXXXXXXXXXXXXX, parte attrice del procedimento, pignora, per l'intera quota, i beni siti nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e



XXXXXXXXXXXXXXXXX intestati alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede XXXXXXXXXXXXXXXX
via del XXXXXXXXXXXXXXXX, p.iva XXXXXXXX e più precisamente:

Beni nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX

- Unità immobiliare posta in via della XXXXXXXX 20-22, rappresentata al NCEU al
XXXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/10;
- Unità immobiliare posta in via della XXXXXXXX 22, rappresentata al NCEU al
XXXXXXXXXXXXXXXXXcat. A/10;

Beni nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX

- Unità immobiliare posta in via della XXXXXXXX, rappresentata al NCEU al
XXXXXXXXXXXXXXXXX, cat. C/6;
- Unità immobiliare posta in via della XXXXXXXX, rappresentata al NCEU al
XXXXXXXXXXXXXXXXX, cat. C/6;
- Unità immobiliare posta in via della XXXXXXXX, rappresentata al NCEU al
XXXXX XXXXXXXXXXXX cat. C/6;
- Unità immobiliare posta in via della XXXXXXXX, rappresentata al NCEU
XXXXXXXXXXXXXXXXXcat. A/10;
- Unità immobiliare posta in via della XXXXXXXX, rappresentata al NCEU al
XXXXXXXXXXXXXXXXX, cat. A/10;
- Ente comune rappresentato al NCEU al XXXXXXXXXXXXXXXX, cat. E;
- Ente comune rappresentato al NCEU al XXXXXXXXXXXXXXXX, cat. E.

Trattandosi di immobili distinti ed autonomi, la perizia sarà suddivisa in lotti.

Lotto n°1 – Unità immobiliare di via della XXXXXXX, 20-22 XXXXXXXXXXXXXXXX

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX il bene posto in via della
XXXXXXXXXXn°20-22 è rappresentato nel Foglio di mappa XX particella XXX, sub. 2 cat.
A/10, corrisponde ad un'unità immobiliare, da ora identificata con **Lotto 1**.

Si tratta di un ufficio con ingresso da resede esclusivo prospiciente pubblica via e da
vano scala a comune col condominio di cui fa parte.

Lotto n°2 – Unità immobiliare di via della XXXXXXX, 22 XXXXXXXXXXXXXXXX



Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX) il bene posto in via della XXXXXXXX n°20 è rappresentato nel Foglio di mappa XX, particella XXX, sub. X cat. A/10, corrisponde ad un'unità immobiliare, da ora identificata con **Lotto 2**.

Si tratta di un ufficio posto al piano primo con accesso da vano scale condominiali.

Lotto n°3 – Unità immobiliare di via della XXXXXX, 20 XXXXXXXXXXXXXXXX

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX il bene posto in via della XXXXXXXX n°20 è rappresentato nel Foglio di mappa XXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/10, corrisponde ad un'unità immobiliare, da ora identificata con **Lotto 3**.

Si tratta di un ufficio posto al piano primo di un fabbricato ad uso commerciale.

Lotto n°4 – Unità immobiliare di via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX il bene posto in via della XXXXXXXX n°20 è rappresentato nel Foglio di mappa XXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/10, corrisponde ad un'unità immobiliare, da ora identificata con **Lotto 4**.

Si tratta di un ufficio posto al piano primo di un fabbricato ad uso commerciale.

Lotti n° 5, 6, 7 – Unità immobiliari posto in via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX i beni posti in via della XXXXXXXXXXXXXXXX snc sono rappresentati nel Foglio di mappa XXX, particella XXX, sub. XXXXXXXX cat. C/6, corrispondenti a tre posti auto all'interno del resede a comune del complesso commerciale; da ora identificati con **Lotti 5, 6, 7**.

2) Descrizione degli immobili in oggetto

Lotto n° 1 – Ufficio di via della XXXXXX, 20-22 XXXXXXXXXXXXXXXX

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX il bene posto in via della XXXXXXXXXXXXXXXX è rappresentato nel Foglio di mappa XXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/10. Si tratta di un ufficio con ingresso da resede esclusivo prospiciente pubblica via e da vano scala a comune col condominio di cui fa parte, posto in area artigianale del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX.



L'ufficio presenta una forma pressoché quadrata, con ampia vetrata in alluminio che si affaccia sul resede pavimentato, posto su via della XXXXXXXX. Presenta anche un accesso interno, dal pianerottolo d'ingresso a comune col condominio di cui fa parte.

Dotato di piccolo servizio igienico, presenta altezza interna di 3,00 m, pavimenti in gress porcellanato, finitura ad intonaco civile. La struttura portante è in c.a., tamponato con murature tipo poroton. Sul retro si aprono due stanze prive di finestre e pertanto da adibirsi a archivio/deposito.

L'impianto di riscaldamento è assente, mentre quello elettrico presenta evidenti carenze e necessità di integrazione e adeguamento alle normative vigenti.

Lotto n° 2 - Ufficio di via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il bene posto in via della XXXXXXXX n°22 è rappresentato nel Foglio di mappa XXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/10.

Dal resede a comune con il Lotto n°1 si accede al vano scale condominiale, che al piano primo porta all'unità immobiliare pignorata. Dall'ingresso si accede ad un ampio locale, dotato di terrazza che si affaccia sulla via pubblica.

Completano l'immobile bagno con antibagno e due stanze cieche poste sul retro (una delle quali presenta una piccola finestra che dà sul fondo artigianale attiguo). L'altezza interna è di 2,70 m, con pavimenti in gress porcellanato e intonaco civile alle pareti.

Le due porte finestre garantiscono un sufficiente rapporto aero-illuminante per quanto concerne l'ambiente ad uso ufficio, mentre gli altri due locali risultano privi di finestre e pertanto possono essere utilizzati esclusivamente come locali senza permanenza di addetti.

Lotto n° 3 - Ufficio di via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il bene posto in via della XXXXXXXX è rappresentato nel Foglio di mappa XXXXXXXXXXXXXXXX cat. A/10. Si tratta di un ufficio posto all'interno di un fabbricato commerciale/produttivo posto nei pressi dello svincolo che porta al centro di XXXXXXXXXXXXXXXX, a ridosso di via del XXXX.



Da vano scale condominiali si accede al piano primo da cui si accede all'unità immobiliare in questione, composta da tre locali ad uso ufficio, servizio igienico e ripostiglio. L'altezza interna è di 2,90m, mentre le aperture esistenti garantiscono un sufficiente rapporto aero-illuminante. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre un controsoffitto ispezionabile permette il passaggio degli impianti elettrici.

Lo stato di manutenzione è buono e gli impianti risultano in funzione.

Lotto n° 4 - Ufficio di via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il bene posto in via della XXXXXXX è rappresentato nel Foglio di mappa XXXXXXXXXXXXXcat. A/10. Si tratta di un ufficio posto all'interno di un fabbricato commerciale/produttivo posto nei pressi dello svincolo che porta al centro di XXXXXXXXXXX, a ridosso di via del XXXXX.

Da vano scale condominiali si accede al piano primo da cui si accede all'unità immobiliare in questione, composta da due locali ad uso ufficio, servizio igienico e ripostiglio. L'altezza interna è di 2,90m, mentre le aperture esistenti garantiscono un sufficiente rapporto aero-illuminante. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre un controsoffitto ispezionabile permette il passaggio degli impianti elettrici.

Lo stato di manutenzione è scarso, il controsoffitto è in parte crollato e gli impianti necessitano di adeguamento e manutenzione.

Lotti n° 5, 6, 7 – Unità immobiliari poste in via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I lotti n°5, 6 e 7, rappresentanti al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX) al Foglio di mappa XXXXXXXXXXXXXXX cat. C/6, corrispondono a tre posti auto all'interno del resede a comune del complesso commerciale.

Si tratta di tre posti auto delle dimensioni di circa 5,00 x 2,50 m ciascuno, posizionati sul fronte retrostante del fabbricato.

3) Stato di possesso degli immobili

I lotto n°1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sono intestati alla XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXX, p.iva XXXXXXXXXXX, come da visura aggiornata allegata.



4) **Verifica dell'esistenza di formalità a carico dell'acquirente**

Il lotto n° 2 (ufficio posto al piano primo in via della XXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX) risulta attualmente occupato locato in affitto al sig. XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX e registrato all'Ufficio delle Entrate di Prato il 14/12/2016; il contratto ha la durata di 6+6 anni.

Occorre notare che il fondo ha una destinazione d'uso a ufficio, mentre in realtà il sig. XXXXX vi abita insieme alla propria famiglia, composta da moglie e una figlia minorenni.

Il lotto n° 3 (ufficio posto in via delle XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) risulta attualmente affidato in locazione alla XXXXXXXXX con sede in XXXXX, XXXXXXXX, 2 p.iva XXXXXXXXXXXXXXXXX con decorso dal 30/04/2014 e della durata di 6 anni, con scadenza al 30/04/2020. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di XXXXXXXX il 3/05/2014.

5) **Verifica dell'esistenza di formalità non opponibili all'acquirente**

Dal certificato notarile sostitutivo della certificazione ipo-catastale redatta dal Notaio Sergio Rovera di Gavirate (VA) al 3/05/2017 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili e comunque non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 22/12/2003 per euro 200.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 100.000 a seguito di atto n° XXXXX del 18/12/2013 a favore di "Cassa di Risparmio di Firenze Spa" e contro la società XXXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXX e gravante sulle XXXXXXXXXXXXXXX nel Comune di XXXXXXXXXXXXX (Lotto n°1 e Lotto n°2);
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 25/11/2008 per euro 430.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 215.000 a seguito di atto n° XXXXXXXXXXXXXXX del 12/11/2008 a favore di "Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato Spa" e contro la società XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX e gravante sulle particelle XXXXXXXXXXXXXXX del Foglio XXX nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (Lotti n° 3, 4, 5, 6, 7);



- Iscrizione di ipoteca giudiziale n° XXXXXXXXX del 24/01/2013 per euro 50.000 derivante da decreto ingiuntivo per euro 30.206,84 a favore di “Cocif Soc. Coop.” e a carico della società XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX e gravante sulle particelle XXXXXXXXXXXXX del Foglio XXXX nel Comune di XXXXXXXXXXXXX (Lotti n° 3, 4, 5, 6, 7);

- Iscrizione di ipoteca giudiziale n° XXXXXXXXX del 29/07/2014 per euro 360.000 derivante da decreto ingiuntivo per euro 348.448,08 a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa” e a carico della società XXXXXXXXX con sede in XXXXXX e gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale n° XXXXXXXXX del 30/06/2016 per euro 360.000 derivante da decreto ingiuntivo per euro 348.448,08 a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa” e a carico della società XXXXXXXXX con sede in XXXXXX e gravante sulle particelle oggetto di pignoramento;

- Trascrizione n° XXXXXXXX del 22/03/2017 portante verbale di pignoramento immobiliare a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa” e a carico della società XXXXXXXX con sede in XXXXXX e gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

6) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Lotti n° 1 e 2

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXX i beni posto in via della XXXXXXXX sono:

- Al civico n°20 l'ufficio al piano terra è rappresentato nel Foglio di mappa XX, XXXXXXXXXXXXX, sub. X cat. A/10, classe 3, rendita euro 433,82;
- Al civico n°22 l'ufficio al piano primo è rappresentato nel Foglio di mappa XX, particella XXX, sub. X cat. A/10, classe 3, rendita euro 1.301, 47.



Nelle ricerche effettuate presso il Comune di XXXXXXXXXXXX risulta che il complesso artigianale di cui i beni fanno parte è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n°83 del 30/11/1994 e successiva Variante n° 1997/0523 del 18/03/1998. Risulta successivamente la DIA prot. 171/2002 per modifiche interne. Da allora non risultano altre pratiche inerenti.

Il Lotto n°1 presenta, rispetto allo stato licenziato, una difformità della planimetria catastale, in quanto in quest'ultima si rappresenta il locale ufficio con servizio igienico e resede privato, mentre nello stato licenziato e nello stato reale l'ufficio si estende ad altri due locali retrostanti e comunicanti con lo stato rappresentato al Catasto mediante l'apertura di una porta. Pertanto, per ottenere la piena conformità catastale, sarà necessario effettuare un accertamento di conformità in sanatoria e successiva variazione catastale.

Il lotto n°2 risulta conforme dal punto di vista edilizio e catastale.

Lotti n° 3, 4, 5, 6, 7

Al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX i beni posti in via della XXXXX sono:

- Bene posto in via della XXXXXX rappresentato nel Foglio di mappa XX, particella XXXXXXXX cat. C/6, rendita euro 22,93;
- Bene posto in via della XXXXX rappresentato nel Foglio di mappa XXX, particella XXXXXXXX cat. C/6, rendita euro 22,93;
- Bene posto in via della XXXXX rappresentato nel Foglio di mappa XXXXXX, sub. XXX cat. C/6, rendita euro 22,93;
- Bene posto in via della XXXXXXXX rappresentato nel Foglio di mappa XXX, particella XXXXXXXX cat. A/10, rendita euro 1.094,89;
- Bene posto in via della XXXXX rappresentato nel Foglio di mappa XXX, particella XXXXXXXX cat. A/10, rendita euro 684,31.

Il complesso immobiliare ad uso commerciale/produttivo di cui i beni sopra elencati fanno parte è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n°2618/97, intestata alla società XXXXX.



Successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera e rilasciata il 10/07/2001 (C.E. n° 3059/2001).

Risulta inoltre una pratica per modifiche interne e frazionamento, la DIA n° 636/2002.

Infine pratica di Agibilità parziale n° 60/2012 relativa ai sub. XXXXXX della particella XXXX Foglio XXX.

Il lotto n° 3 (ufficio di tre locali oltre a ripostiglio e servizio igienico) non risulta conforme alle pratiche edilizie di cui sopra e alla rappresentazione nella planimetria catastale. In particolare si evidenziano modifiche alle partizioni interne relative al bagno e al ripostiglio. Al fine di rendere conforme l'immobile, occorre presentare pratica di accertamento di conformità in sanatoria presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXX e successiva variazione della planimetria catastale.

Il lotto n° 4 (ufficio con 2 locali oltre a antibagno e bagno) risulta conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico al titolo edilizio, così come la planimetria catastale.

I lotti n° 5, 6 e 7 (posti auto) risultano conformi.

7) **Indicazione del valore dell'immobile**

La stima del valore degli immobili oggetto del pignoramento è stata effettuata tenendo conto sia dei dati provenienti da osservatori immobiliari ed istituti accreditati, sia dai valori di mercato della zona interessata, tramite la consultazione di esperti del mercato immobiliare locale. La metodologia estimativa utilizzata è quella di tipo comparativo per confronto diretto, basata sul valore €/mq di superficie commerciale da applicare in base ai prezzi di mercato per compravendite di immobili simili escludendo i valori estremi. Considerando le differenti tipologie dei fabbricati, l'ubicazione all'interno del tessuto urbano, lo stato di conservazione e manutenzione, il livello delle finiture ed i parametri di zona ed il momento del mercato immobiliare, nonché il diverso livello di finitura dei lotti, si ritiene di dover attribuire i seguenti valori:

Lotto n° 1 – Ufficio di via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valutazione dei locali destinati a ufficio, per un totale di Superficie commerciale di 75,00 mq x 1.200 €/mq = 90.000 €.



Il valore a base d'asta proposto, tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, degli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile (quantificabile in circa 2.500 €) e tenendo conto di dover assumere un valore prudenziale in base ad una vendita al pubblico incanto, si ritiene appropriato affidare all'immobile sopradescritto il valore a base d'asta di **87.500 €**.

Lotto n° 2 - Ufficio di via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valutazione dei locali destinati a ufficio, per un totale di Superficie commerciale di 105,00 mq x 1.200 €/mq = 126.000 €.

L'ufficio è attualmente occupato in locazione con regolare contratto, che ha scadenza al 14/12/2022. Il valore a base d'asta proposto, tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, del fatto che è gravato da contratto di affitto e tenendo conto di dover assumere un valore prudenziale in base ad una vendita al pubblico incanto, si ritiene appropriato affidare all'immobile sopradescritto il valore a base d'asta di **113.400 €**.

Lotto n° 3 - Ufficio di via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valutazione dei locali destinati a ufficio, per un totale di Superficie commerciale di 96,20 mq x 1.550 €/mq = 149.110 €.

L'ufficio è attualmente occupato in locazione con regolare contratto, che ha scadenza al 30/04/2020. Il valore a base d'asta proposto, tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, degli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile (quantificabile in circa 3.500 €), del fatto che è gravato da contratto d'affitto e tenendo conto di dover assumere un valore prudenziale in base ad una vendita al pubblico incanto, si ritiene appropriato affidare all'immobile sopradescritto il valore a base d'asta di **130.500 €**.

Lotto n° 4 - Ufficio di via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valutazione dei locali destinati a ufficio, per un totale di Superficie commerciale di 58,50 mq x 1.400 €/mq = 81.900 €.

Il valore a base d'asta proposto, tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, degli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile (quantificabile in circa 3.500 €) e tenendo conto di dover assumere un valore prudenziale in base ad una vendita al



pubblico incanto, si ritiene appropriato affidare all'immobile sopradescritto il valore a base d'asta di **78.000 €**.

Lotto n° 5 – Posto auto in via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio di mappa 108, p.lla 1502, sub. 507 cat. C/6. Valore a base d'asta di **4.000 €**.

Lotto n° 6 – Posto auto in via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio di mappa 108, p.lla 1502, sub. 508 cat. C/6. Valore a base d'asta di **4.000 €**.

Lotto n° 7 – Posto auto in via della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio di mappa 108, p.lla 1502, sub. 509 cat. C/6. Valore a base d'asta di **4.000 €**.

8) Indicazione del valore in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso

Gli immobili in oggetto sono stati pignorati nella loro interezza.

La divisibilità delle proprietà è data dalla loro stessa natura, pertanto i beni pignorati sono distinti in 7 lotti.

9) Indicazione del regime impositivo della vendita

La vendita dei beni pignorati è soggetta ad IVA.

10) Allegati:

- Relazione fotografica
- Planimetrie e Visura Catastale
- Ricevuta di invio alla parte eseguita della perizia integrale



LOTTO n° 1



Viste dell'ufficio di via XXXXX n° 20



ARCHITETTO RICCARDO MATTEUCCI

Piazza G. Guerra 46 - 50053 Empoli (FI) - Tel. 338 2889156 - e-mail: arch.riccardomatteucci@gmail.com





Viste dell'ufficio in via XXXXXXXX n°20



ARCHITETTO RICCARDO MATTEUCCI

Piazza G. Guerra 46 - 50053 Empoli (FI) - Tel. 338 2889156 - e-mail: arch.riccardomatteucci@gmail.com



LOTTO n° 2



Viste dell'ufficio in via XXXXX n°22



ARCHITETTO RICCARDO MATTEUCCI

Piazza G. Guerra 46 - 50053 Empoli (FI) - Tel. 338 2889156 - e-mail: arch.riccardomatteucci@gmail.com





Vista dei due locali privi di finestre



LOTTO n° 3



Viste degli uffici



ARCHITETTO RICCARDO MATTEUCCI

Piazza G. Guerra 46 - 50053 Empoli (FI) - Tel. 338 2889156 - e-mail: arch.riccardomatteucci@gmail.com





Ingresso e servizio igienico



ARCHITETTO RICCARDO MATTEUCCI

Piazza G. Guerra 46 - 50053 Empoli (FI) - Tel. 338 2889156 - e-mail: arch.riccardomatteucci@gmail.com



LOTTO n° 4



Viste degli uffici dismessi



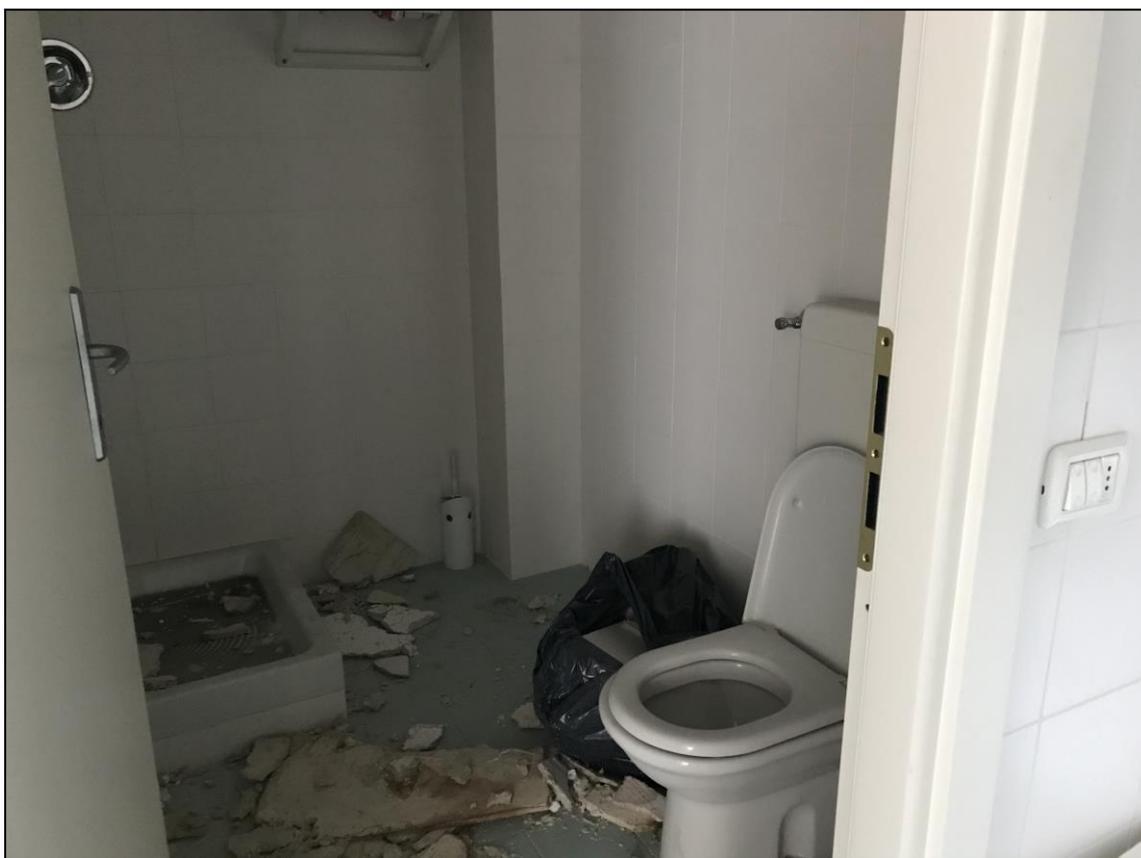
ARCHITETTO RICCARDO MATTEUCCI

Piazza G. Guerra 46 - 50053 Empoli (FI) - Tel. 338 2889156 - e-mail: arch.riccardomatteucci@gmail.com





Viste degli uffici dismessi



LOTTI n° 5, 6, 7



Vista dei tre posti auto

Rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento, il sottoscritto consegna la propria relazione peritale alle parti in causa e alla Cancelleria del Tribunale di Firenze.

Empoli, 28/11/2018

Il C.T.U.

Architetto Riccardo Matteucci

