

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Neri Riccardo, nel Fallimento 67/2019 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2.....	9
Descrizione.....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti .....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 27/01/2020, il sottoscritto Geom. Nieri Riccardo, con studio in Via Pestalozzi, 8 - 56028 - San Miniato (PI), email nieri.riccardo@tiscali.it, PEC riccardo.nieri@geopec.it, Tel. 0571 401 140, Fax 0571 401 140, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Calcinaia (PI) - Piazza A. Moro nn° 10-12-14, piano T-1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Empoli (FI) - Via Ridolfi n° 63, piano T

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Calcinaia (PI) - Piazza A. Moro nn° 10-12-14, piano T-1

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di fabbricato artigianale posto in parte su due piani fuori terra ubicato a Calcinaia, frazione Fornacette, Piazza A. Moro nn° 10-12-14, avente accesso diretto da detta piazza a mezzo di resede esclusivo.

L'edificio in oggetto è di fatto il risultato dell'unione tra due originari capannoni successivamente resi comunicanti tra loro a mezzo di un corpo centrale.

Il complesso è adibito per l'intero piano terra a uso deposito-magazzino, con mensa, spogliatoi e servizi, mentre al piano primo, raggiungibile da tre vani scala in acciaio dislocati sul lato ovest, da uffici, sala d'attesa, reparto campionari e bagno.

Il tutto è corredato di resede esclusivo su tre lati adibito a carico - scarico, sul quale insiste un manufatto in lamiera a uso ripostiglio sul lato frontale.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n° 1).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Piazza Aldo Moro, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	2070,10 mq	2171,00 mq	1,00	2171,00 mq	0,00 m	T
Uffici piano 1°	442,20 mq	527,00 mq	1,00	527,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2698,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>2698,00 mq</b>	
--	-------------------	--

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1981 al 27/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 763 Categoria D1 Rendita € 20.463,06 Piano T-1
Dal 27/12/2016 al 15/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 763 Categoria D1 Rendita € 20.463,06 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	763			D1				20463,06 €	T-1		

### Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto relativamente al piano terra mentre al piano primo risultano mancanti due uffici realizzati con struttura in alluminio e vetro, ma trattasi comunque di opere irrilevanti in quanto non ne modificano la consistenza (Allegato n° 2).

Si fa presente però che al momento di un'eventuale vendita del bene sarà opportuno presentare nuova planimetria catastale aggiornata con suddette modifiche per la conformità dello stesso, oltre che per l'adeguamento alla conformità edilizia.

## PRECISAZIONI

In forza di atto autentificato Notaio Martini del 1 Luglio 1980, trascritto a Pisa il 21 Luglio 1980 reg. part. n° 6285, le costruzioni in oggetto non possono essere adibite a lavorazioni inquinanti, nocive e rumorose.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le porzioni laterali del fabbricato sono costituite da struttura portante prefabbricata in c.a. con copertura con travi prefabbricate e cupolini in lastre di fibrocemento con soffittatura dello stesso materiale, mentre il corpo centrale che le unisce è costituito da una struttura tradizionale in c.a e copertura metallica.

Il tamponamento è in pannelli di c.a. prefabbricato.

La pavimentazione del piano terra è del tipo industriale mentre quella degli uffici e servizi è in piastrelle di klinker, gli intonaci sono del tipo civile e i serrami esterni sono in alluminio con vetrocamera.

La recinzione è stata realizzata parte con cordolo e sovrastante ringhiera zincata e parte con rete metallica, con cancello di accesso carrabile e pedonale.

L'edificio in generale si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato risulta libero a eccezione di una porzione dello stesso e precisamente quella lato nord, al piano terra per una superficie di mq 555,00 circa, che risulta locata alla società Dream Yachting s.r.l. con sede a Pontedera con contratto d'affitto stipulato in data 22 Febbraio 2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate di San Miniato in data 6 Marzo 2019 al n° 393 serie 3T.

La locazione è stabilita in € 7.200,00 annui con aggiornamento annuo delle variazioni ISTAT nella misura del 75% ed ha durata di sei anni a partire dal 1 Marzo 2019 al 28 Febbraio 2025, con rinnovo tacito di sei anni, salvo disdetta dodici mesi prima della scadenza (Allegato n° 5).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1981 al 27/12/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pandolfi	17/12/1981	25810	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	02/01/1982	12	8
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di fusione di società in nome collettivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Casarosa	27/12/2016	27962	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Non trascritto			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di San Miniato	02/01/2017	2	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atti di provenienza (Allegato n° 3).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 01/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pisa il 20/01/2017  
Reg. gen. 1101 - Reg. part. 150  
Quota: 1/1  
Importo: € 910.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 455.000,00  
Spese: € 455.000,00  
Note: C.F. foglio 20 p.lla 763
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pisa il 27/01/2017  
Reg. gen. 1485 - Reg. part. 218  
Quota: 1/1  
Importo: € 910.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 455.000,00  
Spese: € 455.000,00  
Note: C.F. foglio 20 p.lla 763. Tale iscrizione è a rettifica della nota di iscrizione del 20 Gennaio 2017 reg. part. n° 150, per errata indicazione della denominazione del debitore ipotecario.

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Pisa il 01/06/2020  
Reg. gen. 7523 - Reg. part. 5006  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: C.F. foglio 20 p.lla 763.

Quanto sopra è desumibile dal Certificato ipotecario ventennale dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I due originari fabbricati sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia n° 80 e Concessione Edilizia n° 81 rilasciate dal Comune di Calcinaia in data 4 Ottobre 1980, cui hanno fatto seguito Concessione Edilizia n° 64 del 15 Ottobre 1981 quale variante alla C.E. n° 80/1980 e Concessione Edilizia n° 65 del 15 Ottobre 1981 variante alla C.E. n° 81/1980, con le relative Autorizzazioni di Agibilità nn° 35 e 36 del 28 Novembre 1981.

La passerella di collegamento tra i due fabbricati è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n° 63 rilasciata dallo stesso Comune in data 12 Dicembre 1983 con successiva variante del 10 Novembre 1984 prot. n° 8220.

Per la realizzazione del box in lamiera e dell'intero capannone interposto tra le due porzioni è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 69 in data 1 Dicembre 1994.

La recinzione è stata realizzata con Concessione Edilizia n° 86 del 29 Dicembre 1981.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici, sono emerse alcune difformità interne sia al piano terra che al piano primo in quanto al piano terra sono stati creati due vani magazzino e demoliti i servizi nella porzione lato nord dell'edificio e la mensa è stata resa accessibile solo esternamente con apertura di porta sul prospetto frontale, mentre al piano primo sono stati realizzati alcuni uffici con struttura in alluminio e vetro.

Da colloquio con tecnico comunale è emerso che per dette opere sarà opportuno presentare Attestazione di Conformità in Sanatoria i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 5.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Empoli (FI) - Via Ridolfi n° 63, piano T

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di unità immobiliare a uso commerciale posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Empoli in via Ridolfi n° 63, avente accesso diretto da detta via.

La stessa è composta da ampio locale di forma pressochè rettangolare a uso negozio, magazzino, piccolo ripostiglio e w.c. oltre a corte esclusiva posta sul lato sud sulla quale insiste una scala in muratura.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n° 1).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Via Ridolfi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	133,33 mq	142,00 mq	1,00	142,00 mq	3,00 m	T
Servizi e accessori	23,13 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che suddetta consistenza è stata desunta dalla planimetria catastale in quanto impossibilitato a effettuare le misurazioni in loco causa la presenza di scaffalature e oggetti di vendita.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1992 al 14/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 244, Sub. 20 Categoria C1 Cl.10, Cons. 87,00 mq Rendita € 2.206,15 Piano T
Dal 14/10/2009 al 27/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 244, Sub. 20 Categoria C1 Cl.10, Cons. 87,00 mq Rendita € 2.206,15 Piano T
Dal 27/12/2016 al 15/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 244, Sub. 20 Categoria C1 Cl.10, Cons. 87,00 mq Rendita € 2.206,15 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	244	20		C1	10	87,00 mq	147,00 mq	2206,15 €	T	

### Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto relativamente a modifiche interne ed esterne, in quanto il magazzino è stato ridimensionato con il conseguente ampliamento della zona vendita, inoltre è stato creato un servizio w.c. ed eliminate le scale interne di accesso al piano primo nonché sulla corte esterna risulta una scala in muratura (Allegato n° 2).

## PRECISAZIONI

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'edificio, cui l'unità immobiliare fa parte, ricade in Classificazione del tessuto edificato compreso negli ambiti della conservazione e del restauro - "Edifici con grado di protezione b": Sono gli edifici di valore storico ed architettonico e di interesse tipo - morfologico di cui è proposta la conservazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, di elementi strutturali e dell'impianto distributivo interno.

Inoltre fa parte di "Ambiti a destinazione definita - Ambito A2": sono ammesse destinazioni diverse

dalla residenza purchè comprese tra le destinazioni di cui all'art.50, esclusivamente al piano terra e piano primo.

Nell'ambito del centro storico cittadino di Empoli è vietato destinare a residenza unità funzionali poste al piano terra che abbiano le caratteristiche strutturali e tipologiche di fondo commerciale, artigianale, rimesse, magazzini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal sopralluogo effettuato è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e di condizionamento, per i quali non risulta alcuna certificazione specifica in merito.

La pavimentazione interna risulta in parquet per il reparto vendita mentre la zona magazzino è in massetto di cemento e per i servizi è in piastrelle di ceramica.

L'intonaco è del tipo civile e l'infisso esterno di accesso è in ferro verniciato e vetro con serranda in ferro.

Le pareti interne della zona vendita sono tutte rivestite con pannelli di cartongesso.

L'immobile in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1992 al 14/10/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Martini	09/07/1992	306191	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Firenze	16/07/1992	20934	13096
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/10/2009 al 27/12/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Casarosa	14/10/2009	19713	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Firenze	29/10/2009	48261	32612
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di fusione di società in nome collettivo</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarosa	27/12/2016	27962	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Non trascritto			
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di San Miniato	02/01/2017	2	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atti di provenienza (Allegato n° 3).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Firenze aggiornate al 23/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Firenze il 03/06/2020  
Reg. gen. 18403 - Reg. part. 12666  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: C.F. foglio 8 p.la 244 sub.20.

Quanto sopra è desumibile dal Certificato ipotecario ventennale dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Firenze (Allegato n° 4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Per ampliamento di laboratorio confezioni è stato rilasciato dal Comune di Empoli Nulla Osta n° 26/1953 in data 28 Febbraio 1953, inoltre per opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso parziale che hanno interessato marginalmente il bene in oggetto, è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 217 del 14 Settembre 1985 e successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n° 23 del 24 Gennaio 1987.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati a suddetta variante nonché con la planimetria catastale per la parte non rappresentata, sono emerse difformità interne ed esterne in quanto è stata demolita la scala interna che portava al piano primo, il magazzino è stato diminuito ampliando così la zona vendita nonché è stato realizzato un servizio igienico.

Sulla corte laterale si trova una scala in muratura.

Da colloquio con tecnico comunale è emerso che suddette opere risultano sanabili a eccezione della porzione di ex magazzino adibito a zona vendita in quanto non ammessa poichè sprovvisto di rapporto aeroilluminante, a meno che non si sopperisca con un adeguato impianto di ricircolo d'aria.

Inoltre per quanto riguarda l'utilizzo del wc come tale il regolamento edilizio comunale stabilisce che lo stesso deve avere una superficie minima di mq 2,00 e il lato più piccolo di almeno m 1,00.

Pertanto per quanto sopra dovrà essere presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria, calcolando il costo di costruzione su tutta l'unità immobiliare comprensivo di sanzione amministrativa, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 10.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto - grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Calcinaia (PI) - Piazza A. Moro nn° 10-12-14, piano T-1

Piena proprietà di fabbricato artigianale posto in parte su due piani fuori terra ubicato a Calcinaia, frazione Fornacette, Piazza A. Moro nn° 10-12-14, avente accesso diretto da detta piazza a mezzo di resede esclusivo. L'edificio in oggetto è di fatto il risultato dell'unione tra due originari capannoni successivamente resi comunicanti tra loro a mezzo di un corpo centrale. Il complesso è adibito per l'intero piano terra a uso deposito-magazzino, con mensa, spogliatoi e servizi, mentre al piano primo, raggiungibile da tre vani scala in acciaio dislocati sul lato ovest, da uffici, sala d'attesa, reparto campionari e bagno. Il tutto è corredato di resede esclusivo su tre lati adibito a carico - scarico, sul quale insiste un manufatto in lamiera a uso ripostiglio sul lato frontale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 763, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la valutazione dell'edificio si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dello stesso nella zona residenziale di Calcinaia, frazione Fornacette, la destinazione d'uso a carattere artigianale, la vetustà (inizio anni '80), le opere da sanare, il resede esclusivo su tre lati, la dotazione degli impianti sopra descritti, il normale stato di manutenzione e conservazione, la locazione del piano terra nonchè considerato inoltre l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Analizzati tutti quanti i suddetti elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare FIMAA 2019, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Calcinaia (PI) - Piazza A. Moro nn° 10-12-14, piano T-1	2698,00 mq	240,00 €/mq	€ 647.520,00	100,00%	€ 647.520,00
Valore di stima:					€ 647.520,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Detrazione 25% per locazione del piano terra per mq 555,00	33300,00	€

**Valore commerciale della piena proprietà arrot. = € 609.000,00 (euroseicentonovemila).**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Empoli (FI) - Via Ridolfi n° 63, piano T  
Piena proprietà di unità immobiliare a uso commerciale posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Empoli in via Ridolfi n° 63, avente accesso diretto da detta via. La stessa è composta da ampio locale di forma pressochè rettangolare a uso negozio, magazzino, piccolo ripostiglio e w.c. oltre a corte esclusiva posta sul lato sud sulla quale insiste una scala in muratura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 244, Sub. 20, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Per la valutazione dell'edificio si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.  
Si considera quindi l'ubicazione dello stesso nel centro di Empoli, sito in una traversa del corso principale della Città, la destinazione d'uso commerciale, la vetustà, il normale stato di manutenzione e conservazione, le opere da sanare, la dotazione degli impianti sopra descritti, considerato inoltre l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili, in particolare per le destinazioni commerciali.  
Analizzati tutti quanti i suddetti elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si applica il seguente valore:

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2</b> - Negozio Empoli (FI) - Via Ridolfi n° 63, piano T	161,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 305.900,00	100,00%	€ 305.900,00
				Valore di stima:	€ 305.900,00

## **Deprezamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

**Valore commerciale della piena proprietà arrot. € 295.000,00 (euroduecentonovantacinquemila/00)**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Miniato, li 15/07/2020

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 - Atti di provenienza
- ✓ N° 4 - Certificati ipotecari
- ✓ N° 5 - Contratto di locazione