

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Procedura Esecutiva n. 253/2022 R.G. riunita alla
124/2021 R.G.*

Relazione integrativa/sostitutiva **LOTTO 4**

Promossa da

Contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Patrizia POMPEI
~~**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna MAZZA**~~
~~PROSSIMA UDIENZA 19.09.2023~~

Empoli, 26 luglio 2023
Empoli, 15 ottobre 2024

IL CTU
Geometra Matteo Fornai

INDICE

Premessa/svolgimento delle operazioni peritali	3
QUESITO 1	3
QUESITO 2	9
QUESITO 3	10
QUESITO 4	10
QUESITO 5	15
QUESITO 6	15
QUESITO 7	16
QUESITO 8	18
QUESITO 9	18
QUESITO 10	21
QUESITO 11	25
QUESITO 12	25
QUESITO 9 bis	25
QUESITO 13	26
QUESITO 14	26
Tabella riepilogativa LOTTO 4	27
Rassegna incarico	28
Allegati alla perizia	28

Premessa

Il sottoscritto Geometra Matteo FORNAI, con studio in 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 comunicazione di Cancelleria del 23.02.2023 veniva nominato CTU nel procedimento n. 253/2022 R.G.; tale procedura è di fatto riunita alla n. 124/2021 R.G. per la quale il sottoscritto ha consegnato l'elaborato peritale in data 10.05.2022. La presente procedura n. 253/2022 R.G. riguarda l'unità immobiliare posta in Empoli, Via A. Meucci al civico 66 e catastalmente individuata nel Foglio di Mappa n. 15 alla particella 163 sub. 507 che non era interessata dalla procedura n. 124/2021 R.G.; pertanto si intende integrare la relazione consegnata del 10.05.2022 inserendo un ulteriore lotto con numerazione progressiva "4". Il sopralluogo all'unità immobiliare in questione (*Foglio di Mappa n. 15 alla particella 163 sub. 507*) è stato eseguito in data 17.03.2023 previo avviso con raccomandata A/R del 13.03.2023 alla presenza del Sig. ██████████ incaricato dell'Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze e dal Sig. ██████████ ██████████ in qualità di legale rappresentante della società ██████████ ██████████

Quanto sopra premesso si risponde ai quesiti posti dal Giudice per il **LOTTO n. 4**

QUESITO N. 1

. Identificazione del bene oggetto di Esecuzione Immobiliare



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



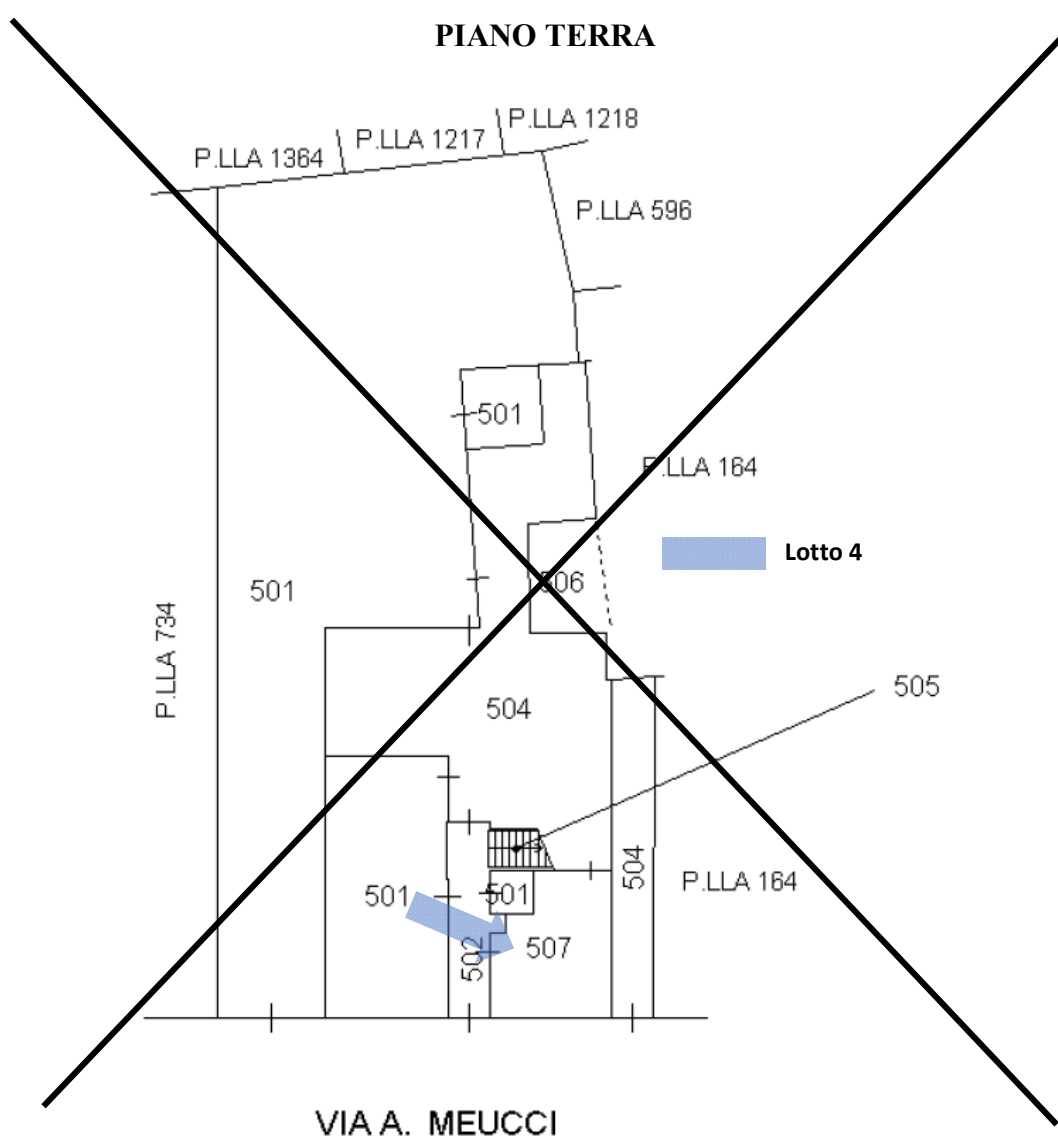
Mappa (ortofoto estratta da google maps)



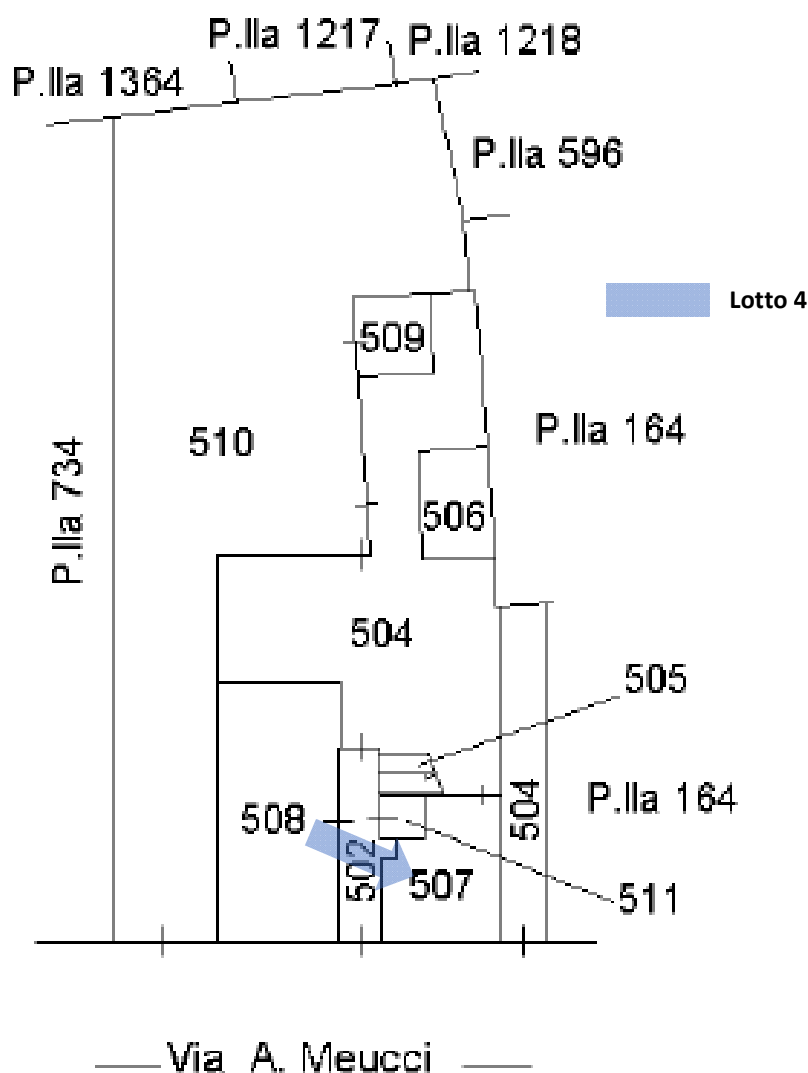
Raffronto tra ortofoto ed identificazione catastale all'NCT estratta da Stimatrix forMaps

Il bene esecutato trattato nella presente relazione è unità immobiliare facente parte 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. *Si ribadisce che le altre unità immobiliari che compongono l'edificio sono già state valutate e periziate nella relazione di cui alla procedura n. 124/2021 R.G.* Pertanto, la presente riguarda esclusivamente:

- **LOTTO N. 4:** *Unità Immobiliare avente destinazione Magazzino/Locale di deposito posta al Piano Terra del più ampio fabbricato con accesso da detta Via A. Meucci al civico n. 66 e tramite ingresso condominiale.*



PIANO TERRA



Individuazione del Lotto n. 4 (estratto dell'elaborato planimetrico in atti)

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 26.07.2023, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta individuata al catasto fabbricati del Comune di Empoli (FI), come segue:

- **LOTTO N. 4:** Locale ad uso magazzino nel Foglio di mappa 15, particella 163 **sub. 507**, via A. Meucci n° 66, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 17 mq., superficie catastale mq. 21, R.c. € 82,53;

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. 507, 504, 508, 511,504 e 505– 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. 4



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

Data: 28/07/2023 Ora: 8.25.25

Segne

Visura n.: T9466

Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di EMPOLI (Codice:D403)								
Catasto Fabbricati				Provincia di FIRENZE								
				Foglio: 15 Particella: 163 Sub.: 507								
INTESTATO												
<input type="checkbox"/>												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	163	507			C/2	7	17 m ²	Estale: 21 m ²	Euro 82,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ANTONIO MEUCCI n. 66/Fano T										
Nordica					Partita				Mod.58			
Annotazioni		«Catastrato e risulta non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (Art. 705/94)										

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



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

Data: 28/07/2023 Ora: 8.36.54

Fine

Visura n.: T11842

Pag: 1

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 Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	163	502								VARIAZIONE del 25/03/2011 Pratica n. F10121717 in atti del 25/03/2011 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 53365 1/2011)
Indirizzo		VIA ANTONIO MEUCCI n. 66/Fano T										
Nordica					Partita		A		Mod.58			

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



Data: 15/10/2024 Ora: 8.48.32 Segue
Visura n.: T37651 Pag: 1

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 Cens.	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		15	163	510								DIVISIONE del 10/10/2024 Pratica n. F30155728 in atti del 11/10/2024 DIVISIONE (n. 155728 L/2024)
Indirizzo		VIA ANTONIO MEDICI n. 30 Piano 1										
Notifica						Parita		A		MudM		

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

Visura a Terreni della P.Illa 163 (ente urbano)



Data: 28/07/2023 Ora: 8.38.05 Segue
Visura n.: T12125 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2023

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	Post.	Qualità Classe	Superficie (m ²) in area	Deduz.	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	15	163			ENTE URBANO	04 40				Tipo Mappale del 07/03/2011 Pratica n. F30009388 in atti del 07/03/2011 presentato il 04/03/2011 (n. 30388 L/2011)	
Notifica						Parita		I			
Annotazioni		in immobile: COMPRENDE IL PG. 15/15 L/18									

L' intestazione catastale del predetto bene (Lotto 4) risulta in conto a:

- [REDACTED]

Proprietà 1/1

Il fabbricato risulta introdotto in mappa catastale meccanizzata.



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

“E’ nota dello scrivente che la planimetria catastale in atti rappresentante l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, come sopra identificata, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.”

QUESITO N. 2

. Estremi dell’atto di pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare del 20.07.2022 rep. 7567 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16.08.2022 registro particolare n. 27087 registro generale n. 37420 gravante per la complessiva quota di 1/1 sull’ unità immobiliare ad uso civile locale magazzino individuata al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 15 alla particella 163 subalterni:

- **507 - C/2** Magazzino e locali di deposito, Via A. Meucci n. 66 consistenza 17 mq.

A FAVORE DI

Gli identificativi catastali sono riportati correttamente nell’atto di pignoramento.

QUESITO N. 3

. Estremi dell'Atto di Provenienza

L'unità immobiliare descritta nei punti precedenti, è pervenuta, per la quota indivisa di piena proprietà pari a 1/1 dell'intero alla società [REDACTED] per atto pubblico ai rogiti del Dott. Notaio [REDACTED] e registrato Presso l'Agenzia delle Entrate di Empoli il [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data [REDACTED] in cui l'unità immobiliare era ricompresa al Foglio di Mappa 15 alla particella 163 subalterno 2.

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 è facente parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è ubicato nella zona immediatamente prossima al centro del Comune di Empoli, in area che si configura prettamente a carattere residenziale con presenza di insediamenti artigianali, commerciali ed industriali nelle vicinanze.

Detta via A. Meucci si presenta eterogenea sul piano delle tipologie edilizie, destinazioni d'uso, età ed uso dei materiali degli edifici; la zona è ben collegata dai mezzi di trasporto pubblici e

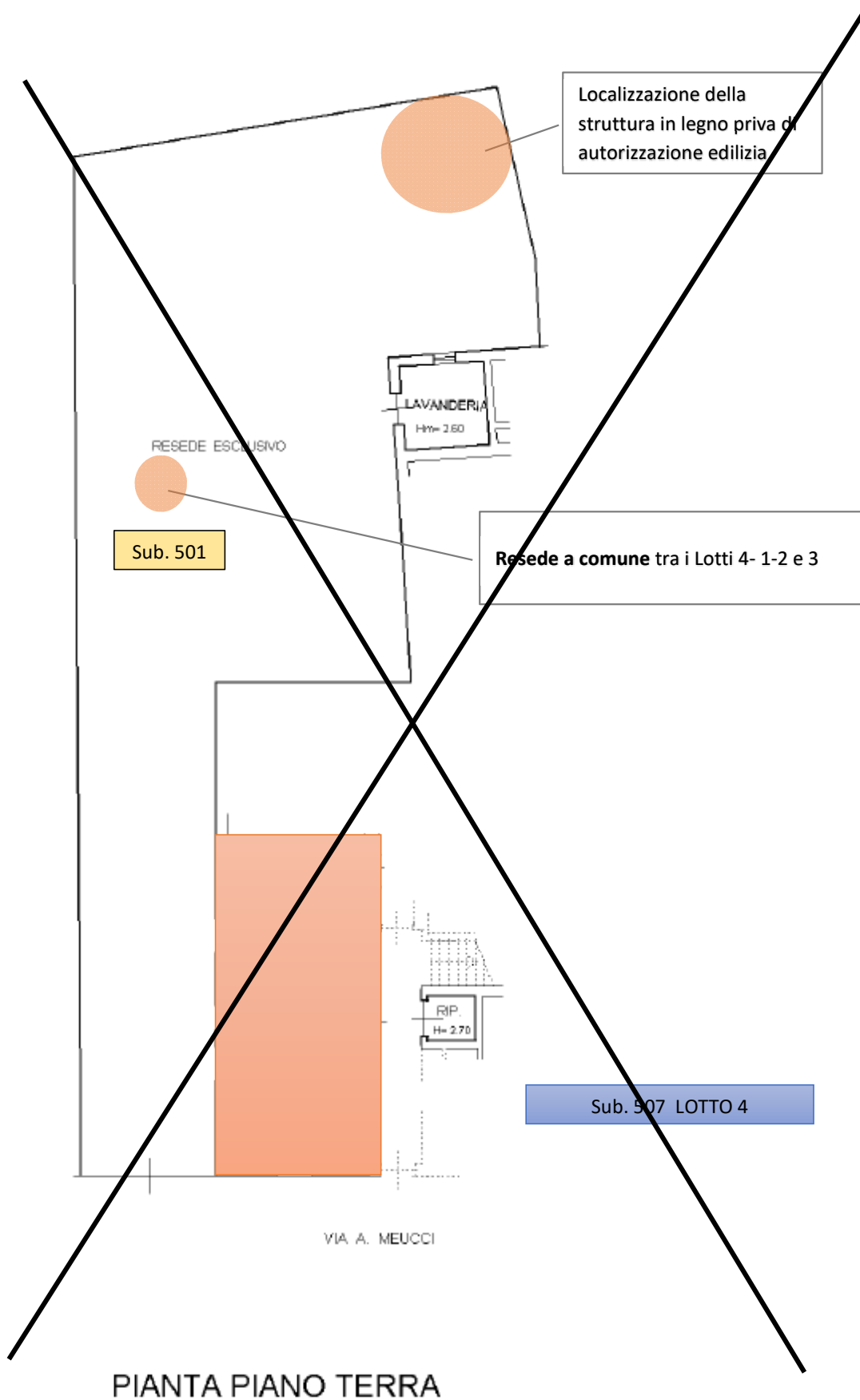
sono presenti i principali servizi nelle immediate vicinanze quali scuole, uffici pubblici, istituti di credito e negozi alimentari/bar.

Descrizione del lotto:

- **LOTTO 4 -**

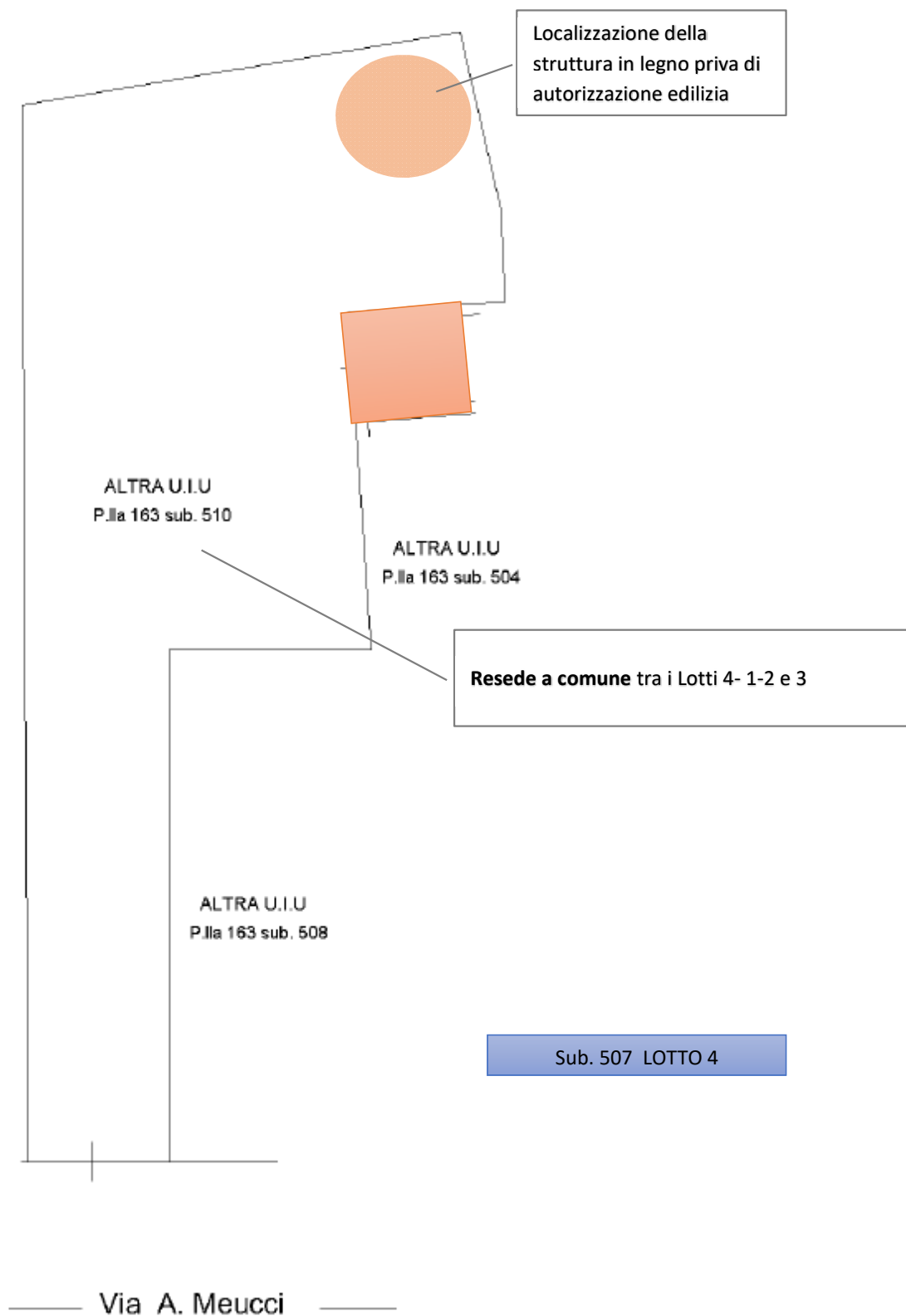
Unità immobiliare ad uso Magazzino/Loc. di deposito posta al piano terra del più ampio fabbricato residenziale con accesso da detta Via A. Meucci al civico n. 66 tramite ingresso a comune con altri lotti (~~vedasi perizia del 10.05.2022~~). Il magazzino è composto da due ambienti di forma regolare. Si precisa che detti locali sono in comunicazione con l'u.i. identificata al subalterno 504 (lotto 2 della precedente perizia). Pertanto, si dovrà provvedere alla chiusura del collegamento fra i due lotti. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere priva di servizio igienico. Durante il sopralluogo si è evidenziato che gli ambienti presentano tracce di umidità di risalita nel muro perimetrale esterno verso il resede laterale. Risulta essere a comune con gli altri lotti il resede a comune identificato catastalmente dal subalterno ~~504~~ 510. Si evidenzia che nel resede a comune insiste una struttura in legno priva di autorizzazione edilizia che dovrà essere demolita inoltre si evidenzia che una porzione del suddetto resede, pur rimanendo a comune, è utilizzata ai fini del calcolo della dimostrazione della superficie a parcheggio per il cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino come meglio specificato nella risposta al quesito 9.

Di seguito l'estratto della planimetria catastale rappresentante il resede a comune.

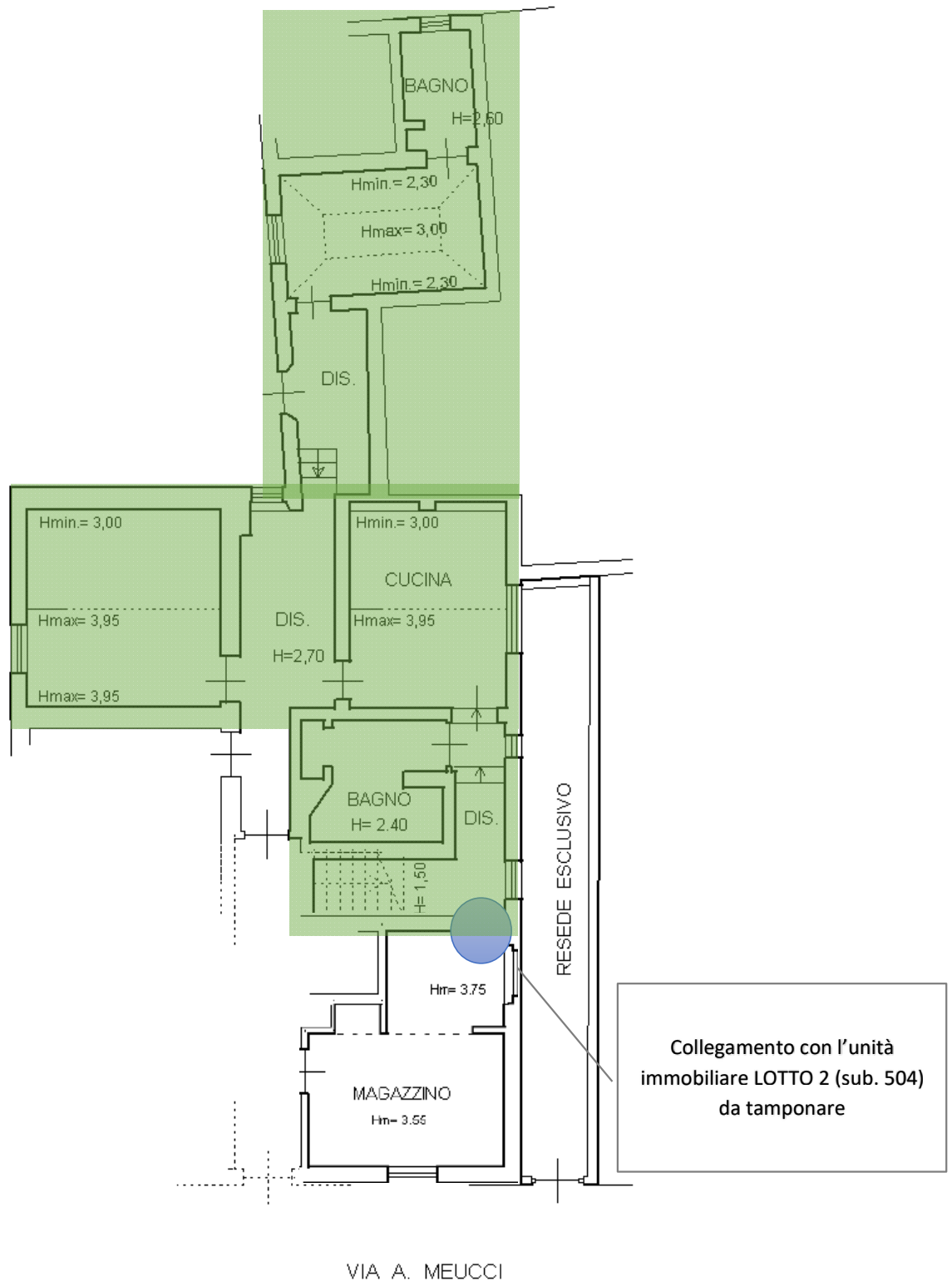


PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA



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

QUESITO N. 5

. Stato di possesso dell'immobile

L'unità immobiliare facente parte del più ampio fabbricato residenziale, al momento del sopralluogo era occupato come segue:

- **LOTTO 4** – Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

In virtù che la proprietà del singolo lotto risulta essere della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], il bene è da considerarsi **LIBERO**.

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 28.07.2023 in conto all'esecutato e gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità:

▪ ISCRIZIONE

ATTO NOTARILE PUBBLICO del

IPOTECA VOLONTARIA –

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO A FAVORE

per la quota di 1/1 CONTRO

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

▪ ISCRIZIONE

ATTO NOTARILE

PUBBLICO

– IPOTECA VOLONTARIA –CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A FAVORE DI

per la quota di 1/1

CONTRO

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;

- ISCRIZIONE [REDACTED] IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) A FAVORE [REDACTED]

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 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 [REDACTED] ATTO AMMINISTRATIVO pubblico Ufficiale [REDACTED]

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 [REDACTED] ATTO GIUDIZIARIO Pubblico Ufficiale Uff. GIUD. CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 7567 del 20/07/2022 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] 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 507 – magazzino e loc. di deposito – 17 mq..
2. 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 fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente è parte, è stato edificato anteriormente al **01 settembre 1967**.

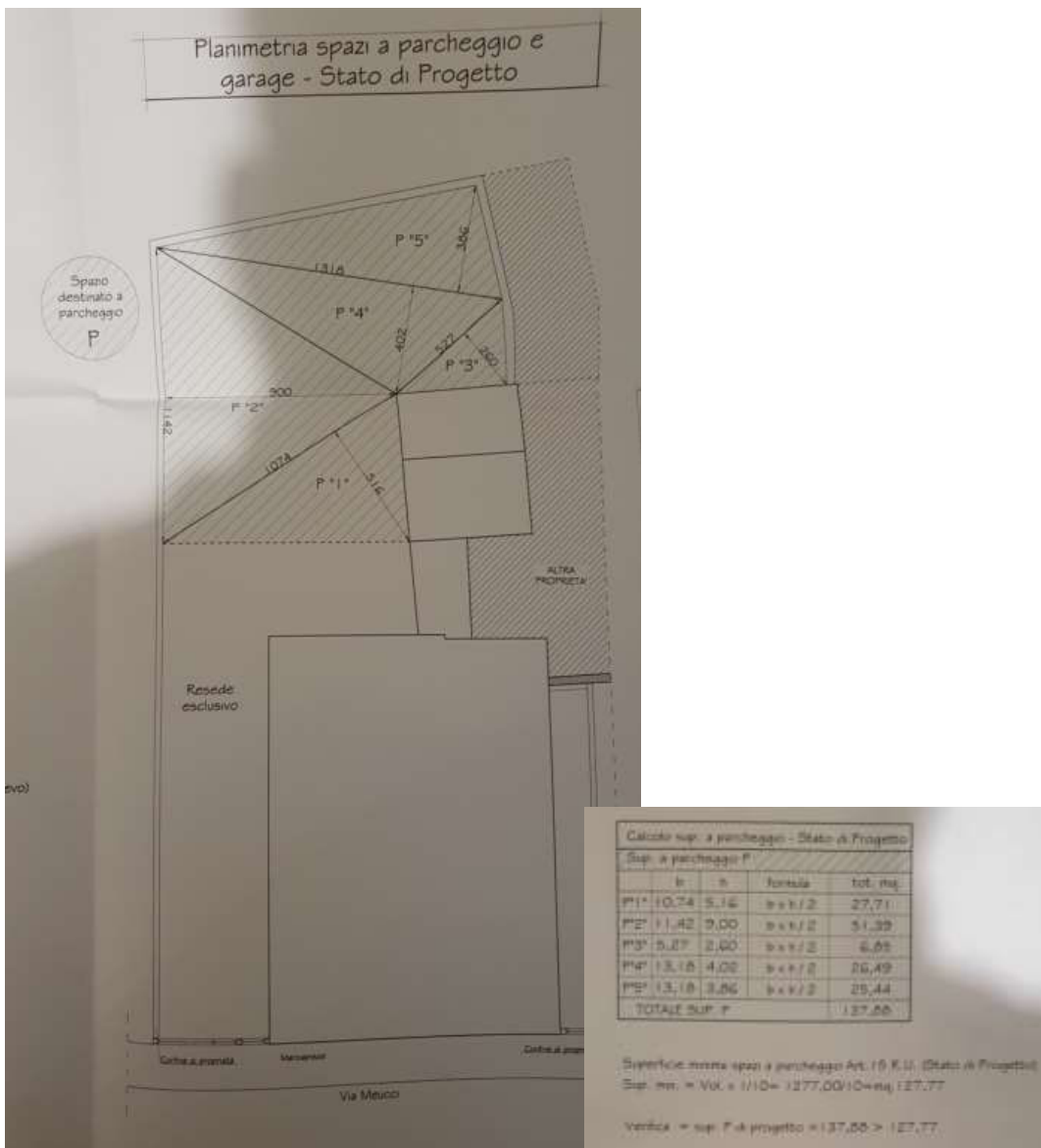
Inoltre, da ricerche effettuate presso il Comune di Empoli (FI), Ufficio Urbanistica ed Edilizia, risultano presentati i seguenti permessi edilizi:

- 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
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.399/91 DEL 11/10/1991
- 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
- 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 17.03.2023, risulta **sostanzialmente conforme** alla documentazione richiesta all' Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Empoli (FI) in particolare all'ultimo permesso edilizio depositato (SCIA N. 26/2012 del 22/02/2012 con Fine Lavori del 31/03/2012); le lievi modifiche dimensionali riscontrate in fase di sopralluogo rientrano nelle usuali tolleranze costruttive di legge.

Si evidenzia che nell'integrazione SCIA del 22/02/2012 prot. 9319 class n. 2012/26 una parte del resede (pur rimanendo a comune) è stata destinata a posto auto ai fini della verifica del rispetto della superficie a parcheggio dell'edificio nel suo complesso come meglio evidenziato nell'estratto della tavola grafica sotto riportato.



QUESITO N. 10

. Valutazione immobile: Valore di mercato

10.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La presente Relazione di Consulenza Tecnica ha lo scopo di formulare la stima del bene eseguito alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (quota pignorata 1/1), alla data attuale.

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) secondo semestre anno 2022;
- 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. 350,00 ad Euro/mq. 1.000,00. 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 2022 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: EMPOLI

Fascia/zona: Periferica/PONZANO – CORNIGLIA – CASE NUOVE

Codice di zona: 05

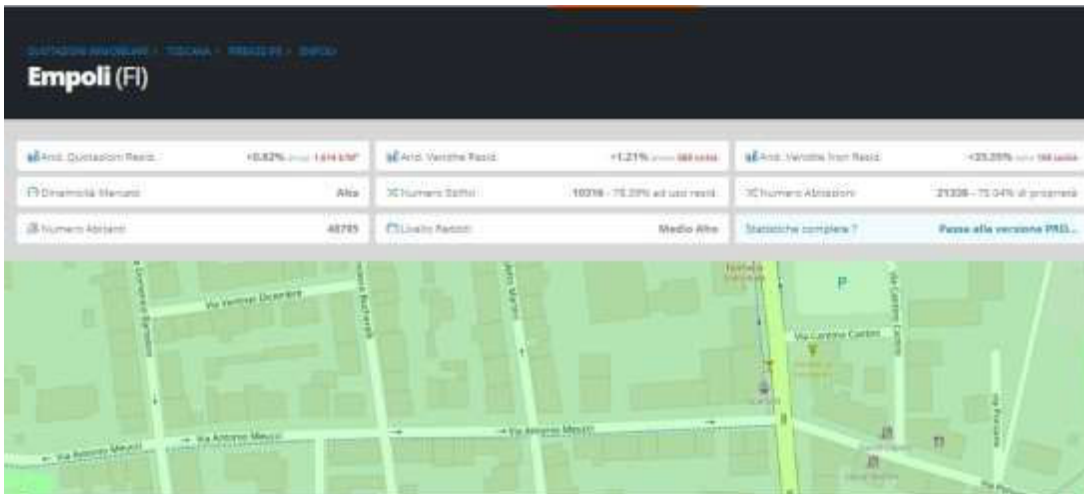
Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	900	L	2,1	4,2	L
Negozi	NORMALE	1000	1800	L	4,8	8,7	L

Valori OMI (ortofoto estratta dal portale dell'Agenzia delle Entrate)

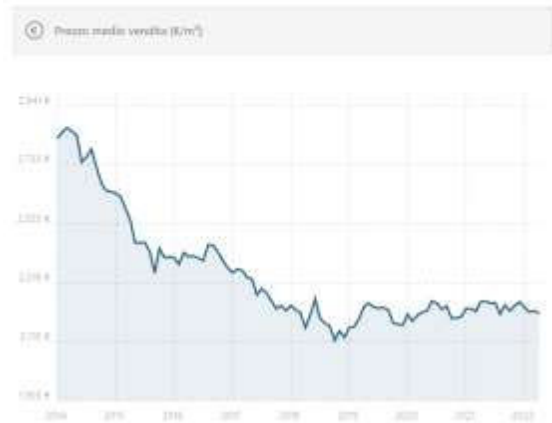


Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
Magazzini			
Valore minimo € 348	Valore medio € 537	Valore massimo € 724	Valuta questo immobile
Laboratori			
Valore minimo € 410	Valore medio € 528	Valore massimo € 246	Valuta questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo € 351	Valore medio € 535	Valore massimo € 720	Valuta questo immobile

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.



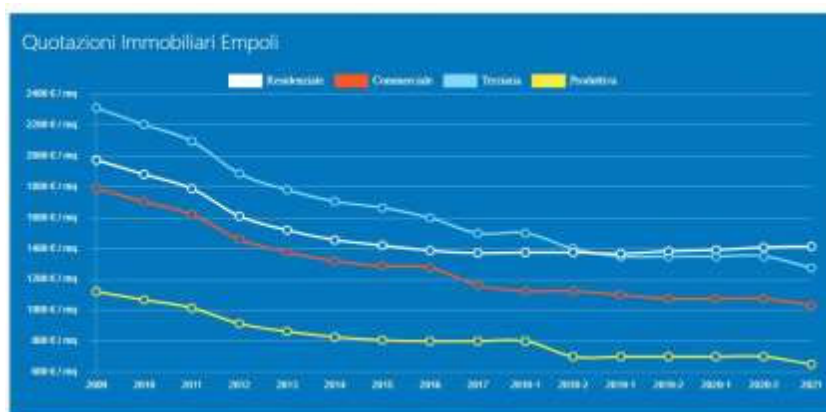
(Fonte - quotazioni Borsino Immobiliare)

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 15% del prezzo richiesto inizialmente.

Zona D5 a Empoli Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIA	PRODUTTIVA
Negozi Vendita Min: 1.000 €/Mq - Max: 1.800 €/Mq Affitto Min: 4.00 €/Mq - Max: 8.00 €/Mq		0,00%	VALUTAZIONE
Magazzini Vendita Min: 500 €/Mq - Max: 1.000 €/Mq Affitto Min: 2.00 €/Mq - Max: 5,00 €/Mq		0,00%	VALUTAZIONE



VALUTAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per la porzione immobiliare si riportano in riepilogo le superfici acquisite tramite documentazione tecnico/catastale in mio possesso.

LOTTO 4 (Magazzino/Loc. di deposito)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Magazzino	17,00	1,00	17,00
Totale mq.	17,00		17,00

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 4

17,00 mq. superficie commerciale

600,00 €/mq. valore unitario calcolato sulla media dei comparabili e delle quotazioni OMI e Borsino Immobiliare e da compravendite recenti nella zona e del grado di finiture dell’u.i..

$$17,00 \text{ mq.} \times 600,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 10.200,00$$

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

Valore di mercato: **€. 10.200,00** (diecimiladuecento/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 4

Valore di Mercato: Euro 10.200,00

CALCOLO DEL VALORE BASE D'ASTA:

Euro 10.200,00 – 12% = **Euro 8.976,00**

Al suddetto valore andranno detratti i costi per la chiusura del collegamento con il sub. 504 e della demolizione della struttura in legno sul resede a comune come segue;

- Chiusura del collegamento con il sub. 504 così da rendere pienamente indipendente il magazzino/loc. di deposito oltre alle spese professionali e diritti di segreteria comunali e catastali: **a detrarre Euro 1.500,00**;
- Quota parte per la demolizione della struttura in legno sul resede a comune: **a detrarre Euro 1.000,00**

€. 8.976,00 - €. 1.500,00 - €. 1.000,00 = €. 6.476,00 arrotondato a **Euro 6.480,00**
(Euro seimilaquattrocentoottanta/00)

QUESITO N. 12

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

- **LOTTO 4** Considerato che l'immobile pignorato sono di proprietà esclusiva della società debitrice e vista anche la natura del singolo lotto, per dimensione, conformazione e pertinenze ad oggi utilizzate, il sottoscritto **non ritiene che lo stesso sia divisibile in quanto il compendio analizzato risulta di piccole dimensioni.**

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 dell' unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte di un più ampio complesso immobiliare, come già espresso nei punti precedenti, ho considerato la suddivisione dello stesso in n. 1 lotto e più precisamente LOTTO n. 4 che integra i lotti precedentemente analizzati e periziati nella procedura esecutiva n. 124/2021 R.G..

Pertanto si riporta il riepilogo del lotto:

LOTTO 4

Diritto reale	Piena proprietà 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile oggetto di esecuzione.
Descrizione immobile	Unità immobiliare ad uso Magazzino/Loc. di deposito 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 altri lotti (vedasi perizia del 10.05.2022). Il magazzino è composto da due ambienti di forma regolare. Si precisa che detti locali sono in comunicazione con l'u.i. identificata al subalterno 504 (lotto 2 della precedente perizia). L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere priva di servizio igienico. Risulta essere a comune con gli altri lotti il resede a comune identificato catastalmente dal subalterno 504 510.
Estremi Catastali	Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI), nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 507 , via A. Meucci n° 66, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 17 mq., sup. catastale 21 mq., r.c. €. 82,53. Ingresso a comune individuato nel Foglio di mappa 15, particella 163 sub. 502 come Bene Comune Non Censibile, ingresso a comune ai sub. 504 508,504,505,511 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 sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi.
Estremi Urbanistici	Secondo il PRG vigente del Comune di Empoli l'u.i. insiste come segue: Ambiti suscettibili di completamento – B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) con grado di protezione 3 (manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale) 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"> ▪ 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 ▪ AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.399/91 DEL 11/10/1991 ▪ 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 ▪ SCIA N. 26/2012 DEL 22/02/2012 con FINE LAVORI del 31/03/2012 Immobile sostanzialmente conforme agli ultimi atti edilizi depositati
Prezzo base d'asta	€. 6.480,00 (seimilaquattrocentoottanta/00 Euro)
Comproprietari (indicare le generalità esatte)	Piena proprietà 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Creditori iscritti	
Stato occupazionale	Immobile di proprietà della società esecutata e quindi da considerarsi libero

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.

~~Empoli, 26 luglio 2023~~

Empoli, 15 ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geometra Matteo FORNAI)

ALLEGATI:

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- 2) CATASTO (Visure Catastali, Planimetrie Catastali, Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni, Estratto di Mappa Catastale)*
- 3) CONSERVATORIA (Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni)*
- 4) URBANISTICA (Estratti pratiche edilizie)*
- 5) ATTO DI PROVENIENZA*
- 6) ALLEGATI VARI (Verbale di sopralluogo, Valori banca dati Quotazioni Immobiliari, Comparabili)*
- 7) CORRISPONDENZA e COMUNICAZIONI (Raccomandate)*
- 8) TABELLA RIEPILOGATIVA*