

Firearm No. EPΔNCH EPANICΔ PCH II Δ Emoco No. ΔP IIR ΔDEN S P Δ NC C Δ 2 Serial#. RCHZ5ααRΔKtHh0N4-0822361-06125016

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

.....”

La sottoscritta, acquisito il fascicolo attinente, ha esaminato la documentazione contenutavi (certificazione notarile attestante risultanze ipotecarie e catastali

rilasciata dal Notaio [REDACTED] con studio a [REDACTED] [REDACTED] dopodiché ha proceduto ad effettuare comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore Ditta e al creditore procedente [REDACTED] (presso il legale rappresentante [REDACTED] con studio in via [REDACTED] [REDACTED] dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Quindi ha eseguito le visure ai Pubblici Uffici, in particolare: presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, per la verifica dei dati catastali e la richiesta delle Planimetrie e degli Estratti di Mappa; presso il Comune di Empoli (FI), Ufficio di Edilizia Privata, per la verifica della corrispondenza con Concessioni Edilizie e/o D.I.A., nonché dell'esistenza o meno di richieste di condono ai sensi della L.47/85 e L.724/94 e loro successive modifiche ed integrazioni. Infine altre visure sono state effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica dei creditori iscritti.

Ha poi proceduto ai sopralluoghi delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, per effettuare il rilievo dei luoghi, la documentazione fotografica e la constatazione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione. Il primo sopralluogo, insieme al Custode, è avvenuto in data 23/10/2017, ma pur essendo stata ritirata la Raccomandata con la comunicazione del sopralluogo, non si è presentato nessuno e non è stato possibile effettuare l'accesso. Riuscita a contattare il Sig., uno dei proprietari della Società (sembra l'unico ad essere in possesso delle chiavi), la sottoscritta è riuscita ad effettuare il sopralluogo, accompagnata dal Custode, in data 17/11/2017.

Pertanto col supporto della documentazione e dei dati raccolti, la sottoscritta ha redatto la seguente relazione tecnica di stima.

1°. quesito - BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di Beni situati nel Comune di Empoli, Loc. PONZANO.

Ampio complesso immobiliare ad uso promiscuo, sito in via del Giardino A, n. 5-7-9, costituito da:

- a) un'unità immobiliare ad uso civile abitazione della consistenza catastale di 11 vani, su due piani con scala interna di collegamento, dismessa;
- b) un ufficio della consistenza catastale di 4,5 vani, posto al piano terra, dismesso;
- c) un magazzino della consistenza catastale di 44 mq., dismesso;
- d) un laboratorio della consistenza catastale di 677 mq., su due piani, dismesso;
- e) a detti fabbricati sono annessi quali pertinenze esclusive, contigue aree urbane e corti urbane;
- f) una piccola porzione di terreno posta a sud dei fabbricati stessi di 210. mq. .

Il tutto ha un'estensione complessiva di 2.143,91 mq. o quanti siano, compresa l'area di sedime dei fabbricati.

Identificazione catastale:

Alla competente Agenzia del Territorio di Firenze, al Catasto Fabbricati del **Comune di Empoli**, seguendo l'ordine su indicato, le unità immobiliari su indicate risultano così censite:

-a) Appartamento: risulta censito nel **Foglio di mappa 25, Part. 1720 , Sub. 3**, via del Giardino A n.9, piano T-1°, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, Sup. catastale 262 mq., **rendita catastale €1.448,66** (Euro millequattrocentoquarantotto virgola sessantasei);

-b) Ufficio: risulta censito nel **Foglio di mappa 25, Part. 1720 , Sub. 500**, via del Giardino A n.7, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 83 mq., **rendita catastale €1.708,18** (Euro millesettecentootto virgola diciotto);

- c) Magazzino, risulta censito nel **Foglio di mappa 25, Part. 1720 , Sub. 5**, via del Giardino A n.7, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 44 mq., Sup. catastale 47 mq., **rendita catastale €154,52** (Euro centocinquantaquattro virgola cinquantadue);

- d) Laboratorio: risulta censito nel **Foglio di mappa 25, Part. 1720 , Sub. 501**, via del Giardino A n.9, piano T-1, categoria C/3, classe 5, consistenza 677 mq., Sup. catastale 734 mq., **rendita catastale €2.167,77** (Euro duemilacentosessantasette virgola settantasette);

- e) aree e corti urbane di pertinenza esclusiva:

- Part. 1720, **Sub.2**, bene non censibile senza rendita, comune ai sub.ni 3, 5, 500 e 501 di detti foglio e particella.
- Part.1720, **Sub.6**, area urbana di mq.305, senza rendita;
- Part.1720, **Sub.7**, area urbana di mq.244, senza rendita;
- Part.1720, **Sub.8**, area urbana di mq.160, senza rendita;
- Part.1720, **Sub.502**, bene non censibile, senza rendita, comune ai sub.ni 3 e 500 di detti foglio e particella.
- Part.1720, **Sub.503**, bene non censibile, senza rendita, comune ai sub.ni 3 e 500 di detti foglio e particella.
- Part.1720, **Sub.504**, bene non censibile, senza rendita, comune ai sub.ni 5 e 501 di detti foglio e particella.

Al Catasto Terreni:

-f) piccola porzione di terreno: risulta censito nel **Foglio di mappa 25, Part. 1142 , ,** via del Giardino A, qualità Seminativo arborato, classe 2, consistenza 210 mq., **reddito dominicale €0,88**, **reddito agrario €0,65** (Euro zero virgola sessantacinque).

2°. quesito - Estremi dell'atto di pignoramento e corrispondenza dei beni indicati con il pignoramento stesso.

di Empoli n.3, Vol.477, trascritta il 09/01/1982 , n.545/395 e successiva denuncia in rettifica (Dich.ne di successione Uff. Registro di Empoli, n.1 Vol.631, trascritta il 01/02/1994, n.2830/1977) la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 06/08/2009 al n. 35660/23072. In parte dalla successione a [REDACTED] deceduta il 10/02/2001 (Dich.ne di successione Uff. Registro di Empoli, n.46 Vol.852, trascritta il 02/04/2003 al n.13253/8555 e successiva denuncia in rettifica, dich.ne di successione Uff. Registro di Firenze, n.18 Vol.1031, trascritta il 15/09/2009, n.40671/27096, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 02/08/2004 al n. 29723/18750 e il 06/08/2009 al n. 35661/23073.

4°. quesito - DESCRIZIONE DEI BENI

Firmata No. EPΔNICH I EPΔNICH Δ NECH I Δ Emaeer. No. ΔBIRADEER S D A NIC N Δ 2 Serial#. R7h2E3n7R8tthoNf1~8772H1~6A7f901h



- **n.77/13 del 02/01/2012** , IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO, Notaio [REDACTED] del 23/12/2011, a favore di [REDACTED] con domicilio eletto in Firenze, via [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Trascrizioni contro:

- **n. 2988/2163 del 30/01/2015** , Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 08/01/2015, Rep.n. 33/2015, a favore di [REDACTED] con sede a Firenze, via [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED] domicilio eletto presso Avv. [REDACTED] con studio in via [REDACTED]

8°. Quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE

Trattandosi di immobili in stato di abbandono non vi sono spese di gestione.
Utenze non attive.

9°. Quesito: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il complesso immobiliare, oggetto di perizia, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia n.447/1952**, rilasciata in data 31/03/1952 a [REDACTED] con rilascio di successiva autorizzazione di agibilità il 06/03/1970 e autorizzazione di abitabilità il 07/03/1970 (vd.allegati). Con tale licenza si rilasciava nulla osta per *“la costruzione di una casa per civile abitazione a due piani, costituita di vani utili n.5 e di vani accessori n.8, nonché n. 3 magazzini attigui per la lavorazione delle pelli..... purchè siano presi preventivi accordi con l'Ufficiale sanitario per quanto riguarda lo scolo delle acque di rifiuto della lavorazione”*.

Successivamente l'intero immobile è stato oggetto di molte pratiche edilizie.

Ciò ha comportato un notevole impegno da parte della sottoscritta per le necessarie ricerche e verifiche, poiché si sono incontrate difficoltà nel reperimento delle documentazioni (richieste di autorizzazioni per rialzamenti, ampliamenti, per modifiche, per aumenti di superfici, richieste di condono ai sensi della 47/85, di sanatorie ed ancora) e nella ricostruzione di un iter cronologico completo. Inoltre negli anni si sono alternati anche vari professionisti, con studi in diverse località, che è stato necessario incontrare in quanto persone informate sui fatti e sulle pratiche da essi seguite.

- **Licenza Edilizia n.184/1954**, rilasciata il 05/11/1954, per la costruzione di un magazzino per uso industriale. Più in dettaglio, si trattava di un magazzino, suddiviso in due vani, *“da adibirsi alla coloritura pellami ed aggiustaggio macchine, con copertura a terrazza per essiccamento pelli, in ampliamento alla conceria di pellami già esistente in via del Giardino”*.

- Firmata No.: EPDANCI EPANCA OECII IA Emaceo N°: ΔPIRΔDEC S D Δ NIC P Δ 2 CαnH#: ΕCΗΓΕ-ΟCΗΚΚΛΑΝΩ - ΟΠΠΟΛΑ - ΟΥΡΕ-ΟΔΙ.

FRANCESCO DI BIANCO

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

I beni oggetti di perizia si trovano in Località Ponzano, nel comune di Empoli. In una strada tranquilla, traversa di via Ponzano.

Ponzano costituisce ormai a tutti gli effetti, un “quartiere satellite” del centro di Empoli, rispetto al quale è situato a sud, separato dalla linea ferroviaria.

La zona è molto vivace e abitata, dotata di molti servizi, negozi, supermercati e rispetto ad Empoli, presenta il vantaggio di essere più tranquilla, con maggiori posteggi e minor traffico veicolare. Si raggiungono facilmente, essendo poco distanti, la stazione ferroviaria e la S.G.C. FI-PI-LI.

Per queste ragioni, le abitazioni sono richieste in questa zona, ed in effetti recentemente sono stati costruiti diversi complessi residenziali di ottimo livello, con finiture di qualità, alcune vicinissime all'area e agli immobili oggetto della nostra stima.

Dalle verifiche urbanistiche, abbiamo riscontrato che l'area dove insiste il fabbricato ricade nella perimetrazione di zona **B2, "ambiti suscettibili di completamento"**, cioè a dire parti del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto all'interno delle quali è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici, l'intervento di rinnovo e ristrutturazione del volume già edificato, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ove non siano soggetti a particolari discipline, con utilizzazione più razionale delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione esistenti. Possono essere effettuati interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia con contestuale cambio di destinazione d'uso. Nella zona in questione sono ammesse destinazioni residenziale; turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere; artigianale, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti, di rumori e di odori legate ad ogni pertinente normativa e limitate ad artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianale di servizio; commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, nel rispetto della disciplina attuativa di urbanistica commerciale; direzionale; pubbliche o di pubblico interesse; pubblici esercizi.

Nella zona B2, gli indici urbanistici previsti sono:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria U_f 0,8 mq/mq; b) Rapporto di copertura fondiario R_c 0,40; c) Altezza massima H 10,50 m; d) Numero massimo di piani fuori terra N° 3.

Criterio di valutazione adottato

Poiché oggetto della nostra stima è un complesso immobiliare dismesso, non è certamente idoneo adottare il metodo di comparazione , né il metodo del costo né tantomeno quello del reddito. Allo stato attuale difatti il complesso immobiliare non potrebbe essere comparato con altri simili (trovare un edificio in analogo stato di

degrado o considerarne uno in buon stato di conservazione e calcolare il deprezzamento?) e comunque, anche in questa eventualità, non troveremmo nel settore di mercato, fabbricati con caratteristiche analoghe, vista la particolarità dell'oggetto. Inoltre, abbiamo potuto verificare l'esistenza di un progetto, che ha già ottenuto parere favorevole, che prevede la demolizione dell'esistente e la costruzione di un nuovo fabbricato per civile abitazione.

Ci troviamo pertanto in uno dei casi in cui il più idoneo metodo da utilizzare è appunto quello basato sulla determinazione del **VALORE DI TRASFORMAZIONE**.

Ovvero, considereremo il **Valore del terreno edificabile**, ottenuto dal Valore di mercato post trasformazione (nuova costruzione a destinazione residenziale) detratti i costi di trasformazione necessari.

Nel **procedimento diretto o sintetico**, la formula per il calcolo è la seguente:

$$Va = Vmp * Ia$$

Vmp = valore di mercato post trasformazione

Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione
(generalmente 15%-30%)

dove **Vmp = Ve * If * S**

Ve = valore di mercato dell'edificazione

If = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

La nostra area ha una superficie complessiva di mq. 2143,91.

Il valore di mercato post edificazione di immobili a destinazione residenziale di elevato livello qualitativo o bio edilizia (che si riscontra essere l'attuale orientamento del mercato), da informazioni recepite da imprese locali ([REDACTED] [REDACTED] ed altre) e da offerte recenti attuali sul mercato (" [REDACTED] [REDACTED], ed altre) è di €/mq. 3.350,00

Per la Zone B2: Indice di utilizzazione fondiaria Uf è 0,8 mq/mq; Rapporto di copertura fondiario Rc 0,40; Altezza massima H 10,50 m; Numero massimo di piani fuori terra N° 3.

Applicando la formula, nel nostro caso:

Superficie dell'area totale: 2143,91 mq.

Superficie dell'area (**Sa**): 1.374,91 mq. (al netto degli indici venduti)

Indice di fabbricabilità (**If**): 0,8 mq/mq.

Valore di mercato dell'edificazione (**Vmp**): €/mq. 3.350,00

Incidenza percentuale dell'area (**Ia**): 25%

Sul (sup. utile lorda) realizzabile:

$$1.374,91 * 0.8 \text{ mg/mg} = 1.099,92 \text{ mg}$$

- $V_{mp} = 1.099,92 \text{ mq} * 3.350,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 3.684.758,80$

$$V_a = 3.684.758,80 \text{ euro} * 0,25 = \mathbf{921.189,70 \text{ euro}}$$

Si considera un valore complessivo dell'area edificabile (**Va**) di €. 921.189,70.

A tale valore , dobbiamo poi togliere il costo della demolizione dell'esistente e il costo delle opere di bonifica , necessarie per la passata presenza di un insediamento produttivo con scarti inquinanti (prodotti trattamento pellami).

Si valuta il costo delle demolizioni:

mc. 3.400 x €/mc. 12,10040 = €. 41.141,36, si arrotonda, considerando imprevisti ,a **€50.000,00.**

Per il costo di demolizione totale del fabbricato abbiamo considerato i valori indicati nel “Prezzario LL.PP. della Regione Toscana di maggio 2017.

Per quanto riguarda le **opere di bonifica**, consultati professionisti e imprese che operano nella zona, si stima indicativamente un costo a forfait di **ca. €. 50.000,00**.

Nel procedimento sintetico, si ottiene pertanto un valore finale di stima di €.

821.189,70. Si arrotonda a € 821.000,00.

Nel Procedimento indiretto o analitico:

L'incidenza area sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo".

Il ricorso alla “incidenza area” consente quindi di esprimere **il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi** impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto del promotore ...

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzione risulta che il costo di una nuova costruzione è circa pari a 1.300 euro/mq. al quale dovremo aggiungere nel nostro caso, il costo di demolizione dell'esistente e il costo delle opere di bonifica, che suddivise per mq. di nuova costruzione, inciderà con un costo pari a ca, €/mq. 90,00.

V_{tr} = valore di trasformazione

Vmp = valore di mercato dopo trasformazione

Ktr = costi di trasformazione

Per determinare il valore dell'area V_{tr}

Voci	Incidenza %	Valore euro/mq
RICAVI		
Vmp		3.350
Totale ricavi		3.350
COSTI		
Kc costi di costruzione		1.390
Cc contrib.di costruzione		140
St spese tecniche	10% su Kc	139
Of interessi passivi	4% su Kc + Cc + St	63
P profitto	20% del Vmp	670
Totale costi		2.402
Vtr (incidenza area)		948
Attualizzato		784

$$Vtr = (Vmp - Ktr) / q_n \quad \text{dove } q_n = (1 + r')^n$$

$r' > r$ perchè r è il saggio di capitalizzazione e r' è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo (nel secondo il rischio è più elevato)

R/r = Valore di mercato calcolato tramite capitalizzazione dei redditi;

Abbiamo ipotizzato 5 anni per la realizzazione dell'intervento, e per il tasso di capitalizzazione considerato congruo indicare il 4% quale prezzo medio del capitale investito in beni immobili a destinazione residenziale.

Pertanto:

Superficie territoriale complessiva		mq 1.374,91
Indice di edificabilità		mq/mq 0,80
Superficie edificabile		mq 1.099,92
<i>Vtr (incidenza area attualizzato)</i>	28%	784
Valore dell'area		€ 862.337,28



€ 627,19

firmato Da: FRANKLIN FRANKLIN CECILIA Emmae. Da: ABILABECS D A NG C A 2 Cacti#. 67K2E20N644440N14 827226 1 64126014

I beni immobiliari situati a Ponzano, nel Comune di Empoli, per le loro caratteristiche, individualità e ubicazione su ampiamente descritte, verranno considerati in un lotto unico.

LOTTO UNICO

Le u.i. che lo costituiscono sono individuate all'Agenzia delle Entrate di Firenze, al Catasto Fabbricati , Comune di Empoli , al Fo. di mappa 25, Part. 1720 , Sub. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 500. 501, 502, 503, 504 e al C.Terreni, Fo.25, part. 1142.

Prezzo a base d'asta: €. 775.000,00

La presente consta di 18 pagine e n. 12 allegati.

Firenze, 13 dicembre 2017

- 1) Pianta di localizzazione geografica,
- 2) Documentazione fotografica beni imm. in Empoli, Fraz. PONZANO

