

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa LAURA D'AMELIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 458/2019

**CTU
INTEGRATIVA E/O SOSTITUTIVA
DELLA PERIZIA DEPOSITATA
IL 17-04-2020**

creditore procedente

Contro

Premesso :

A seguito di alcuni chiarimenti richiesti al sottoscritto CTU dal Delegato alla vendita Dott. Stefano Berti sulla relazione già depositata in data 17-04-2020, per una migliore procedura di vendita si è riformulato la composizione dei Lotti procedendo ad una completa suddivisione anche dei posti auto scoperti e delle autorimesse interrate che, nella precedente relazione depositata, erano raccolti in unico lotto n. 17 se pur distinti in sub/lotti anche nei valori di stima per ciascun subalterno. In tale modo, senza alcuna modifica ai valori già espressi in precedenza, i beni sono stati suddivisi in 70 lotti e precisamente:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- da Lotto 1 a Lotto 16 per quanto attiene le abitazioni;
- da Lotto 17 a Lotto 33 per quanto attiene i posti auto scoperti;
- da Lotto 34 a Lotto 70 per quanto attiene le autorimesse interrate;

Si procede pertanto, qui di seguito, alla ricomposizione della relazione secondo i criteri sopra indicati precisando che, la presente relazione voglia intendersi integrativa e/o sostitutiva della precedente depositata.

OGGETTO:

Beni in COMUNE DI EMPOLI
Loc. Ponte ad Elsa Via della Bastia 8-9-11-52

LOTTO 1:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno con soppalco.
-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.527-528.

LOTTO 2:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, disposto al piano terreno.
-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.510-511.

LOTTO 3:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno, primo e sottotetto.
-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.566-567.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 4:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e piano terreno rialzato.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.502-503.

LOTTO 5:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.506-507.

LOTTO 6:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo e sottotetto.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.541.

LOTTO 7:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo e sottotetto.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.542.

LOTTO 8:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.538.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 9:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.539.

LOTTO 10:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.540.

LOTTO 11:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.501.

LOTTO 12:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.516-517.

LOTTO 13:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e soppalco.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.520-521.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 14:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno, primo e soffitta.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.568-569.

LOTTO 15:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.531-532.

LOTTO 16:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, disposto al piano terreno e primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.533-534.

POSTI AUTO SCOPERTI:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di n. 17 posti auto scoperti posti nel medesimo complesso di cui ai precedenti Lotti 1-16, in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8 e 52.

-gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 dai seguenti subalterni:

LOTTO 17 - 543 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO

LOTTO 18 - 544 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO

LOTTO 19 - 545 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO

LOTTO 20 - 546 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO

LOTTO 21 - 547 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO

LOTTO 22 - 548 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 23 - 549 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 24 - 550 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 25 - 551 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 26 - 552 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 27 - 554 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 28 - 555 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 29 - 556 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 30 - 557 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 31 - 558 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 32 - 559 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO
 LOTTO 33 - 560 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO

AUTORIMESSE:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di n. 37 autorimesse interrate poste nel medesimo complesso di cui ai precedenti Lotti 1-33, in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8 e 52,

-gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 673 dai seguenti subalterni:

LOTTO 34 - 500 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 35 - 501 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 36 - 502 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 37 - 503 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 38 - 504 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 39 - 505 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 40 - 506 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 41 - 507 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 42 - 508 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 43 - 509 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 44 - 510 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 45 - 511 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 46 - 512 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 47 - 513 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 48 - 514 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 49 - 515 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 50 - 516 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA

Geometra Claudio Bagnoli
 Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
 Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 51 - 517 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 52 - 518 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 53 - 519 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 54 - 520 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 55 - 521 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 56 - 522 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 57 - 523 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 58 - 524 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 59 - 525 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 60 - 526 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 61 - 527 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 62 - 528 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 63 - 529 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 64 - 530 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 65 - 531 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 66 - 532 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 67 - 533 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 68 - 534 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 69 - 535 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA
 LOTTO 70 - 536 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA

AREE COMUNI AI LOTTI

PARTICELLA 26 dai sub:

500 via della bastia 8 T-1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 538,539 E 540 DELLA PARTICELLA 26

508 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 541 E 542 DELLA PARTICELLA 26

509 via della bastia 8 T-1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 541 E 542 DELLA PARTICELLA 26

524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO
 PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI

Geometra Claudio Bagnoli
 Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
 Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568
DELLA PARTICELLA 26

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO
PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533
DELLA PARTICELLA 26

535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO
PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI
516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566 ,568 DELLA
PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E
SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673

536 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,5
20,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA
PARTICELLA 673

537 via della bastia 8 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - DISIMPEGNO A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI 538,539 E 540 DELLA PARTICELLA 26

561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26

562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,5
46,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26

563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568
DELLA PARTICELLA 26

570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER
ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO
SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 29 dai sub:

506 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO
PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,504,538,539,540 DELLA
PARTICELLA 26

507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO
PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI
6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E
SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29

PARTICELLA 629 dai sub:

3 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO
PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI
6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E
SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29

7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO
PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI
516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566 ,568 DELLA
PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E
SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



8 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,5
20,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA
PARTICELLA 673

PARTICELLA dai sub.

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,5
20,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA
PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA
A SERVIZIO DEI
SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,51
6,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,
537 DELLA PARTICELLA 673

540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI
VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI
500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,5
20,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA
PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI
DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI
500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,5
20,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA
PARTICELLA 673

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PROPRIETA' DEI LOTTI

Per la quota di 1/1:

RELAZIONE PERITALE

Premesso:

- che in data 22 gennaio 2020 e 03 Febbraio 2020, dopo aver inviato i necessari avvisi tramite posta raccomandata, ho effettuato i sopralluoghi presso i beni in esame, posti in Comune di Empoli. In tali occasioni ho eseguito i rilievi di rito per la redazione della presente relazione estimativa che si articolerà sui seguenti capitoli:

ELEMENTI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 70:

A) - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO- BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

-Descrizione e caratteristiche dell'immobile

-Finiture

B) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

C) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

D) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

E) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

F) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

G) - PENDENZE CONDOMINIALI

H) - ELENCAZIONE GRAVAMI

-Trascrizioni

-Iscrizioni

I) - CRITERI ED INDAGINI DI STIMA

L) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

ELEMENTI DISTINTI PER OGNI LOTTO DA 1 A 70:

M) -DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

N) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Q) - STIMA

-Valore appartamento

-Prezzo base d'asta

ELEMENTI COMUNI AI LOTTI DA 1 A 70

**A)- DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI
CUI FANNO PARTE I BENI DI CUI AI LOTTI SOPRA INDICATI -**

Trattasi di un complesso edilizio denominato "La Bastia " già oggetto di piano di recupero per un completo restauro, posto in Comune di Empoli Loc. Ponte ad Elsa Via della Bastia 8-9-11-52. L'esclusivo complesso storico della Val d'Elsa che comprende vari corpi di fabbrica tra i quali anche la Villa La Bastia, non oggetto del presente procedimento. Gli edifici risalgono al XVI e del XVII secolo, residenza storica di nobili famiglie toscane, sorti sui resti di un antico fortilizio. Tra XV e XVI secolo la torre venne acquistata dalla famiglia fiorentina Pucci; in seguito i beni della Bastia passarono all'Ordine dei Cavalieri di S.Stefano fino all'acquisto, nel Settecento, da parte degli Orlandini, poi Orlandini del Beccuto. Grazie all'intervento della famiglia l'aspetto austero dell'edificio venne ingentilito dalle due torrette poste in corrispondenza delle ali laterali. Queste determinarono la pianta a U del corpo di fabbrica. Nel 1852 la villa fu acquistata dal mercante Amedeo del Vivo.

Il progetto di recupero ha avuto come scopo la riqualificazione in abitativa del complesso, pur conservando la memoria storica. Inserito in un piccolo borgo delle campagne toscane rigorosamente nella parte più alta del poggio, La Bastia circondata da un parco centenario con vista a 360 gradi; lo scenario è quello delle Alpi Apuane colline di San Miniato, Monte Albano, Val d'Elsa. Il complesso dista

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



2 km dall'uscita Empoli Ovest. Nel progetto di recupero vi è stato ampio utilizzo di materiali naturali, solai in legno di castagno e mezzane recuperate.

I fabbricati oggetto di esecuzione comprendono vari appartamenti di cui n. 16 sono oggetto del presente procedimento esecutivo. Fanno parte di due corpi di fabbrica già restaurati e completati esternamente. I fabbricati si trovano attualmente in buone condizioni di manutenzione generale con vari elementi costitutivi eseguiti nel rispetto delle caratteristiche storiche.

La zona di ubicazione è posta collinare tra gli abitati di Ponte ad Elsa ed Empoli non è molto distante dal centro delle due cittadine; la zona conserva caratteristiche residenziali contornata da palazzine similari adibite principalmente ad abitazioni.



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



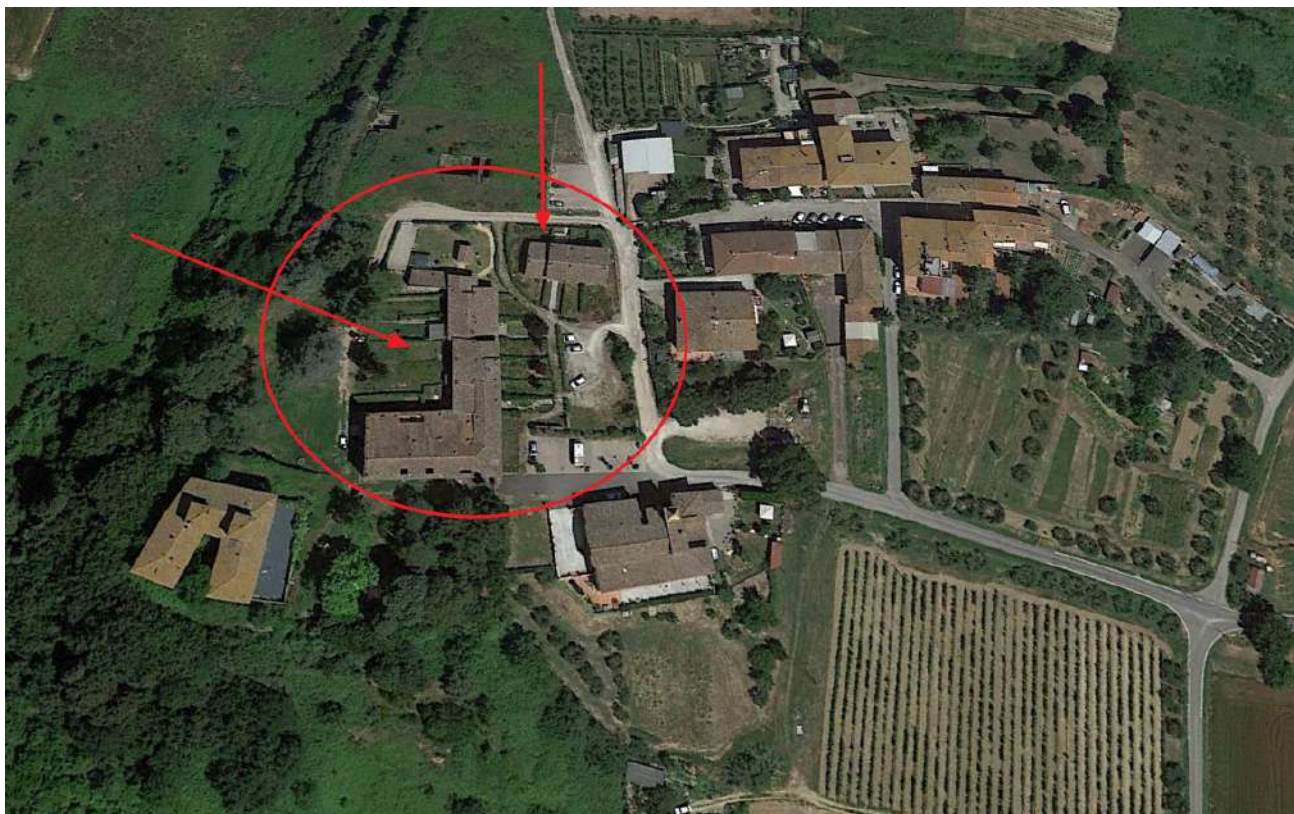


Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
 Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria





B) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1:

a) con atto di compravendita del 09/07/2002 ricevuto dal Notaio Nardone Francesco Giambattista, in Prato (PO), numero 44437 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 19/07/2002 ai numeri 26060/17233,

b)

divennero

proprietari di 1/2 ciascuno di piena proprietà in parte in virtù di denunciata

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Firenze in data 29/04/1995 al numero 59/3214/95 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 03/01/2011 ai numeri 120/88, in morte di _____ nata ad _____

ed in parte in virtù di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Firenze in data 06/07/1995 al numero 42/3129 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 23/11/1996 ai numeri 27998/18305, in morte di _____

C) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

Si precisa che la descrizione dei beni e la loro identificazione catastale sono correttamente riportate nell'atto di pignoramento trascritto il trascritto all'Agenzia del territorio di Firenze in data 23/09/2019 ai numeri 37301/26710 a favore di _____

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento risulta inserito il mappale 26/533 ma risulta graffato con il mappale 26/534 che non è stato inserito nella nota di trascrizione del pignoramento.

D) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

I beni sono di unica proprietà. Pertanto non si ritiene che ricorrano i presupposti per procedere a divisione.

E) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento poste in Loc. Palaie con i relativi accessori costituiscono già Lotti formalmente costituiti e pertanto non si dà luogo alla formazione di ulteriori lotti separati.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



F) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Premesso che risulta essere una società creata con lo scopo di ristrutturare e rivendere immobili, compresi quelli oggetto di esecuzione, la vendita di detti immobili risulta soggetta all'applicazione dell'IVA.

L'applicazione dell'aliquota IVA varia a seconda del soggetto acquirente, pertanto andrà valutata caso per caso al momento dell'alienazione. Si riporta di seguito il riferimento normativo in proposito, precisando che il sottoscritto non essendo esperto di questioni fiscali specifiche rimette ogni e qualsiasi altra valutazione al Giudice ed al Delegato alla vendita.

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;*
- 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;*
- 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.*

Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori.

Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo.

Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata.

Per completezza, ricordiamo che secondo l'Agenzia delle Entrate (circolare 4 agosto 2006, n. 27/E ribadita, sul punto, dalla circolare 29 maggio 2013, n. 18/E), sono fabbricati abitativi quelli classificati o classificabili nel gruppo catastale "A" (esclusa la categoria "A/10"). Sono invece fabbricati strumentali per natura (vale a dire, quelli che "per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni") le unità immobiliari classificate o classificabili nei gruppi catastali "B", "C", "D", "E" e nella categoria "A10" qualora la destinazione ad ufficio o studio privato risulti dal provvedimento amministrativo autorizzatorio.

Se pertanto si applica l'IVA, detta imposta sarà dovuta nella misura del 4%, mentre l'imposta di registro sarà applicata nella misura fissa di €. 200,00 ai sensi 40, comma 1 del d.P.R. 131/1986. Anche l'imposta ipotecaria sarà dovuta nella misura fissa di €. 200,00 (nota all'art. 1 della tariffa del d.lgs 31.1.0.1990, n. 347) così come pure l'imposta catastale (art. 10 d.lgs 31.1.0.1990, n. 347).

Dobbiamo ancora osservare che in argomento è intervenuta la Corte di Cassazione (Sez. 5, 18.11.2016, n. 23499), secondo la quale ai fini dell'applicazione dell'IVA ritiene rilevante la qualifica dell'acquirente, poiché se lo stesso è consumatore finale, questa imposta non si applica poiché il bene è uscito dal ciclo produttivo. La Corte ha in particolare ritenuto che le cessioni di beni strumentali non ultimati, ove avvengano nell'ambito del circuito produttivo, sono soggette ad I.V.A., non ricadendo nell'esenzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del d.P.R. n. 633 del 1972, e, conseguentemente, ad imposte ipotecarie catastali in misura proporzionale, ai sensi dell'art. 1-bis della tariffa allegata al d.lgs. n. 347 del 1990. Viceversa se la cessione avviene in favore del consumatore finale, il quale provveda all'ultimazione dei lavori tramite contratto di appalto, sono sottoposte ad imposta di registro. (In applicazione di tale principio è stata cassata la sentenza impugnata che aveva accolto il ricorso del contribuente diretto ad ottenere il rimborso delle imposte ipotecarie e catastali pagate in misura proporzionale anziché fissa relativamente ad una cessione, a favore di consumatore finale, di un fabbricato non ultimato).

G) - PENDENZE CONDOMINIALI

Il fabbricato è privo di Amministratore.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



H) -ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze effettuata in data 11-04-2020 sul bene suddetto gravano le seguenti formalità:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 26/03/2007 ai numeri 14909/2975 per Euro 8.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio per Euro 4.000.000,00 a favore di

- e
contro

b) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 10/10/2013 ai numeri 26766/4644 per Euro 73.000,00 di cui per capitale Euro 56.514,70 a favore di

contro

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Firenze in data 23/09/2019 ai numeri 37301/26710 a favore di

contro

sopra generalizzata. Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento risulta inserito il mappale 26/533 ma risulta graffiato con il mappale 26/534 che non è stato inserito nella nota di trascrizione del pignoramento

CONSERVATORIA DI FIRENZE

ELENCO FORMALITA' A NOME BASTIA NOVA SRL :

1		TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2002 - Registro Particolare 17233 Registro Generale 26060 Pubblico ufficiale NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA Repertorio 44437 del 09/07/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
---	---	---

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



		Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico
2		TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2002 - Registro Particolare 17234 Registro Generale 26061 Pubblico ufficiale NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA Repertorio 44437 del 09/07/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico
3		TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/01/2004 - Registro Particolare 2112 Registro Generale 3290 Pubblico ufficiale NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA Repertorio 45990/12633 del 12/01/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in FIRENZE (FI) Nota disponibile in formato elettronico
4		ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2004 - Registro Particolare 706 Registro Generale 3295 Pubblico ufficiale NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA Repertorio 45994/12637 del 12/01/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in FIRENZE (FI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 8496 del 14/12/2005 (EROGAZIONE A SALDO) 2 - Comunicazione n. 3908 del 13/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5		TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2007 - Registro Particolare 602 Registro Generale 861 Pubblico ufficiale NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA Repertorio 48898 del 12/12/2006 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico
6		ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/2007 - Registro Particolare 2975 Registro Generale 14909 Pubblico ufficiale NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA Repertorio 49133/14674 del 21/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 9534 del 04/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE) 2 - Annotazione n. 10160 del 02/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE) 3 - Annotazione n. 4877 del 05/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE) 4 - Annotazione n. 7620 del 19/11/2008 (EROGAZIONE PARZIALE) 5 - Annotazione n. 49 del 02/01/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) 6 - Annotazione n. 3733 del 02/04/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



		7 - Annotazione n. 6943 del 24/08/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) 8 - Annotazione n. 9297 del 23/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) 9 - Annotazione n. 6398 del 08/11/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 10 - Annotazione n. 5296 del 07/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 11 - Annotazione n. 1353 del 27/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 12 - Annotazione n. 1870 del 11/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 13 - Annotazione n. 2406 del 29/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 14 - Annotazione n. 2537 del 10/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 15 - Annotazione n. 877 del 20/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE) 16 - Annotazione n. 1365 del 14/05/2014 (QUIETANZA E CONFERMA) 17 - Annotazione n. 1366 del 14/05/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA) 18 - Annotazione n. 1367 del 14/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 19 - Annotazione n. 1368 del 14/05/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 20 - Annotazione n. 315 del 23/01/2015 (VARIAZIONE DURATA PERIODO DI AMMORTAMENTO) 21 - Annotazione n. 1247 del 02/03/2016 (VARIAZIONE DURATA PERIODO DI AMMORTAMENTO) 22 - Annotazione n. 2219 del 20/04/2017 (VARIAZIONE DURATA PERIODO DI AMMORTAMENTO)
7		ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2012 - Registro Particolare 808 Registro Generale 6548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DIST. EMPOLI Repertorio 130/2012 del 30/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1156 del 09/03/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8		TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2012 - Registro Particolare 6296 Registro Generale 8661 Pubblico ufficiale NARDONE FRANCESCO GIAMBATTISTA Repertorio 51943/16572 del 14/03/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
9		TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2012 - Registro Particolare 7807 Registro Generale 10761 Pubblico ufficiale DIREZIONE REGIONALE B.C.P. DELLA TOSCANA Repertorio 601/2010 del 03/11/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico
10		TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2012 - Registro Particolare 8220 Registro Generale 11299 Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 128314/13515 del 06/04/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
11		TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2012 - Registro Particolare 12596 Registro Generale 17321

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



		Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 128537/13620 del 06/06/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
12		TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2012 - Registro Particolare 12597 Registro Generale 17322 Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 128538/13621 del 06/06/2012 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
13		TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2012 - Registro Particolare 14323 Registro Generale 19590 Pubblico ufficiale GHINASSI SIMONE Repertorio 40565/15282 del 25/06/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
14		TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2013 - Registro Particolare 15371 Registro Generale 21279 Pubblico ufficiale PETRINA GIUSEPPE Repertorio 331173/11773 del 18/07/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in FIRENZE (FI) Nota disponibile in formato elettronico
15		ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2013 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 26766 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DISTAC. EMPOLI Repertorio 1300/2012 del 02/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI INGIUNZIONE Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico
16		ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2019 - Registro Particolare 537 Registro Generale 3597 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 410 del 14/02/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico
17		ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2019 - Registro Particolare 5363 Registro Generale 32611 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9672 del 09/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico
18		TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2019 - Registro Particolare 26710 Registro Generale 37301 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI FIRENZE Repertorio 8835 del 09/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in EMPOLI (FI) Nota disponibile in formato elettronico

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



I) - CRITERI ED INDAGINI DI STIMA

La stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili, contratti di compravendita;

La stima per valore di mercato per confronto è stata effettuata utilizzando il Marketing Comparison Approach. Il procedimento si basa sulla rilevazione ed il confronto dell'immobile da valutare con immobili similari appartenenti allo stesso segmento di mercato dei quali si conoscono i prezzi delle rispettive compravendite effettuate. Il procedimento vien svolto in applicazione degli Standard Estimativi Internazionali (I.V.S e E.V.S.) in sintonia con il Codice delle Valutazioni Immobiliari C.V.I. e le più recenti linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie approvate dall'ABI.

Il reperimento dei dati è avvenuto attraverso atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia, interrogando agenti immobiliari di zona ed infine dall'esame dei valori OMI.

Il comune di Empoli ha una popolazione di 47955 abitanti ed è situato in provincia di Firenze. Le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 950 €/mq nella E2 (Terrafino - Ponte A Elsa) ad un massimo di 2250 €/mq nella D3 (Cortenuova - Pontorme), all'interno del comune vi sono 6 zone dove potete valutare appartamenti

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Fontanella (1.550 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Pagnana (2.300 €/m²). Per quanto riguarda i parcheggi, ci sono 4 zone con Box / Posti Auto. I valori immobiliari dei Box / Posti Auto in queste zone variano da un minimo di 800 €/mq nella zona D4: Avane - Santa Maria A Ripa ad un massimo di 1600 €/mq nella B1: Centrale.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona B1 (CENTRALE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.100 €/m²), mentre al contrario la zona E2 (TERRAFINO - PONTE A ELSA) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.100 €/m²).

Nel corso del mese di Marzo 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Empoli è stato più alto nella zona **Ospedale, Santa Maria, Pretura, Sanzio**, con € **2.216 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Ponte a Elsa, Brusiana, Molin Nuovo, Monterappoli** con una media di € **1.793 al metro quadro**.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto è stato più alto nella zona Ospedale, Santa Maria, Pretura, Sanzio, **con € 13,88 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Ponte a Elsa, Brusiana, Molin Nuovo, Monterappoli** con una media di € **7,50 al mese per metro quadro**.

A Marzo 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **2.210 al metro quadro**, con un **aumento del 3,35% rispetto a Marzo 2019** (2.139 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Empoli ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2015, con un valore di € **2.411 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.111 al metro quadro.

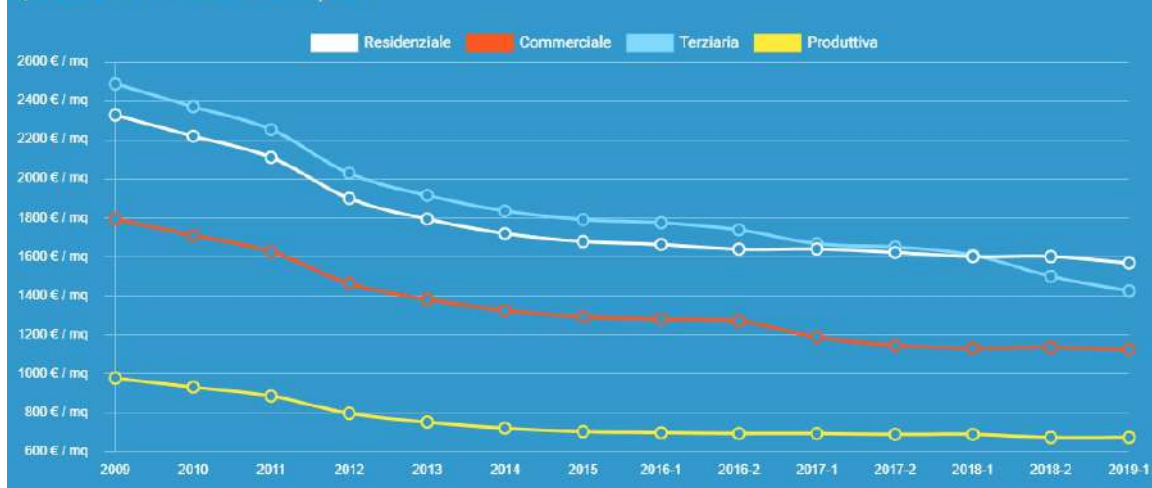
*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Quotazioni Immobiliari Empoli



Prezzo medio (€/m²)

Vendita

Appartamento



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Zone	Vendita (€/m ²)	Affitto (€/m ²)
Centro	2.083	9,97
Marcignana, Lucchese, Terrafino	1.986	-
Serravalle, Pontorme, Cortenuova, Villanuova	2.086	10,19
Cerbaiola, Corniola, Pozzale, Martignana	2.055	11,68
Carraia, Torricelli, Ponzano	2.165	10,54
Ponte a Elsa, Brusciana, Molin Nuovo, Monterappoli	1.793	7,50
Ospedale, Santa Maria, Pretura, Sanzio	2.216	13,88

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini si ricava il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.

L) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA DELL'INTERO
COMPLESSO EDILIZIO

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 ed è stato oggetto di completo restauro negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

* * * * *

Categoria: VARIE Anno: 2004 Numero: 42 Tipo Pratica: PIANO DI RECUPERO

Destinazioni d'Uso: RESIDENZIALE

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: piano di recupero a destinazione residenziale

Richiedenti:

Progettista:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Direttore Lavori:

Tecnico Incaricato:

Iter Procedurale Espletato:

PRESENTAZIONE 16/06/2004

CONSEGNA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO 17/06/2004

PRONTA per C.E. 18/02/2005

PARERE C.E. 14/04/2005 Verb.N.: 4

DINIEGO PRATICA (Archiviazione) 22/07/2005 N.: 32886

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI 23/12/2005

PRONTA per C.E. 18/01/2006

PARERE C.E. 10/02/2006 Verb.N.: 4

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI 08/03/2007

* * * * *

Categoria: CONCESSIONE Anno: 2006 Numero: 121 Tipo

Pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: Realizzazione di autorimessa interrata di cui al P.D.R. approvato dal
C.C. con Delibera n. 89 del 09/10/2006

Richiedenti:

Progettista: [

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Tecnico Incaricato:]

Unità Catastali Interessate... Foglio:32 Numero: 26 Sub: 0

Iter Procedurale Espletato:

PRESENTAZIONE 31/10/2006

CONSEGNA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO 06/11/2006

PRONTA per C.E. 23/01/2007

PARERE C.E. 23/01/2007 Verb.N.: 1

DEPOSITO GENIO CIVILE 10/04/2007 N.: 128049

CONTEGGIO ONERI CONCESSORI 19/04/2007

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



RICHIESTA ADEMPIMENTI 23/04/2007

RILASCIO CONCESSIONE 26/04/2007 N.Conc: 2007/054

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 30/04/2007

scadenza termini 29/04/2010

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 03/03/2011 N.: 11860

* * * * *

Categoria: CONCESSIONE Anno: 2006 Numero: 123 Tipo

Pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui al P.d.R.
approvato dal C.C. con Delibera n. 89 del 09/10/2006

Richiedenti:

Progettista:

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Tecnico Incaricato:

Unità Catastali Interessate... Foglio:32 Numero: 631 Sub: 0

Iter Procedurale Espletato:

PRESENTAZIONE 31/10/2006

CONSEGNA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO 07/11/2006

PRONTA per C.E. 18/01/2007

PARERE C.E. 23/01/2007 Verb.N.: 1

RILASCIO CONCESSIONE 09/03/2007 N.Conc: 2007/025

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 12/04/2007

scadenza termini 11/04/2010

* * * * *

Categoria: D.I.A. Anno: 2007 Numero: 106 Tipo Pratica: DENUNCIA INIZIO
ATTIVITA'

Destinazioni d'Uso: RESIDENZIALE

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: Ristrutturazione edilizia

Richiedenti:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Progettista:

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice: '

Tecnico Incaricato:

Unità Immobiliari Interessate... Foglio:32 Numero: 26 Sub: 6

Iter Procedurale Espletato:

PRESENTAZIONE 21/02/2007

D.I.A. ONERI 21/02/2007

CONSEGNA ISTRUTTORE TECNICO 27/02/2007 : SPINI

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 15/03/2007 N.: 12594

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 11/07/2007

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 23/12/2011

* * * * *

Categoria: D.I.A. Anno: 2007 Numero: 280 Tipo Pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: Restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia

Richiedenti:

Progettista:

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Tecnico Incaricato: '

Unità Immobiliari Interessate... Foglio:32 Numero: 26 Sub: 5

Iter Procedurale Espletato:

D.I.A. ONERI 30/04/2007

PRESENTAZIONE 30/04/2007

CONSEGNA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO 08/05/2007

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 30/05/2007 N.: 25563

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 11/07/2007

DEPOSITO GENIO CIVILE 13/03/2008 N.: 129961

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 03/04/2008 N.: 17440

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 05/06/2008 N.: 29519

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



scadenza termini 29/04/2010

RICHIESTA DOC. INTEG. (SORTEGGIO) 05/07/2010 N.:

RITORNO DOC. INTEGRATIVI (SORTEGGIO) 20/12/2010 N.: 68465

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 03/01/2012 N.: 237

* * * * *

Categoria: D.I.A. Anno: 2007 Numero: 616 Tipo Pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Destinazioni d'Uso: RESIDENZIALE

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Richiedenti:

Progettista:

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Tecnico Incaricato:

Unità Immobiliari Interessate... Foglio:32 Numero: 26 Sub: 1

Iter Procedurale Espletato:

D.I.A. ONERI 29/08/2007

PRESENTAZIONE 29/08/2007

CONSEGNA ISTRUTTORE TECNICO 30/08/2007 :

RICHIESTA DOCUMENTI INTEGRAT. 13/09/2007

istruttoria formale completezza pratiche 13/09/2007

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 26/09/2007 N.: 45993

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 17/03/2008

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 28/04/2011 N.: 21799

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 23/12/2011

* * * * *

Categoria: VARIE Anno: 2008 Numero: 15 Tipo Pratica: PARERE PREVENTIVO

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: Richiesta di sostituzione piante instabili e malate in località Bastia

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Richiedenti:

Tecnico Incaricato:

Iter Procedurale Espletato:

PRESENTAZIONE 03/04/2008

CONSEGNA ISTRUTTORE TECNICO 17/04/2008 :

* * * * *

Categoria: D.I.A. Anno: 2010 Numero: 92 Tipo Pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Destinazioni d'Uso: RESIDENZIALE

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: Manutenzione straordinaria - opere a completamento dei lavori di

ristrutturazione di cui alla d.i.a. 2007/106.

Richiedenti:

Progettista: (

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Unità Immobiliari Interessate... Foglio:32 Numero: 26 Sub: 6

Iter Procedurale Espletato:

PRESENTAZIONE 22/02/2010

istruttoria formale completezza pratiche 24/02/2010

CONSEGNA ISTRUTTORE TECNICO 24/02/2010 :

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 17/05/2010

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 23/12/2011

PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA 12/01/2012

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 20/02/2014

* * * * *

Categoria: CONCESSIONE Anno: 2010 Numero: 23 Tipo

Pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Destinazioni d'Uso: RESIDENZIALE

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui al P.d.R.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 89 del 09/10/2006 a
completamento

lavori e in parte a sanatoria ai sensi dell'art. 140 comma 6 della LR 1/2005.

Richiedenti:

Progettista:

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Tecnico Incaricato: (

Unità Catastali Interessate... Foglio:32 Numero: 631 Sub: 0

Iter Procedurale Espletato:

PRESENTAZIONE 09/03/2010

CONSEGNA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO 30/03/2010

RICHIESTA DOCUMENTI INTEGRAT. 07/04/2010

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI 19/04/2010

istruttoria formale completezza pratiche 10/05/2010

RICHIESTA DOCUMENTI INTEGRAT. 01/06/2010

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI 10/06/2010

PRONTA per C.E. 01/07/2010

PARERE C.E. 05/07/2010 Verb.N.: 8

RICHIESTA ADEMPIMENTI 06/07/2010

CONTEGGIO ONERI CONCESSORI 22/10/2010

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 05/11/2010 N.: 60069

RILASCIO CONCESSIONE 28/01/2011 N.Conc: 2011/009

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 30/06/2011

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 03/11/2011

* * * * *

Categoria: D.I.A. Anno: 2010 Numero: 372 Tipo Pratica: DENUNCIA INIZIO
ATTIVITA'

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: opere a completamento alla DIA n. 280 del 2007

Richiedenti:

Progettista:

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Unità Immobiliari Interessate... Foglio:32 Numero: 26 Sub: 5

Iter Procedurale Espletato:

PRESENTAZIONE 17/06/2010

istruttoria formale completezza pratiche 21/06/2010

CONSEGNA ISTRUTTORE TECNICO 21/06/2010 :

RICHIESTA DOCUMENTI INTEGRAT. 05/07/2010

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI 20/12/2010

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 09/02/2011

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 23/12/2011

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 17/02/2014

* * * * *

Categoria: D.I.A. Anno: 2011 Numero: 75 Tipo Pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Destinazioni d'Uso: RESIDENZIALE

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: OPERE DI COMPLETAMENTO delle opere non eseguite con la DIA 616/2007

Richiedenti:

Progettista:

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Tecnico Incaricato:

Unità Immobiliari Interessate... Foglio:32 Numero: 26 Sub: 1

Iter Procedurale Espletato:

D.I.A. ONERI 21/03/2011

istruttoria formale completezza pratiche 21/03/2011

PRESENTAZIONE 21/03/2011

DEPOSITO L.46/90 e/o L.10/91 14/04/2011

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 14/04/2011

RITORNO DOCUMENTI INTEGRATIVI ONERI (AUT.) 14/04/2011 N.: 19361

CONSEGNA ISTRUTTORE TECNICO 13/06/2011 :

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 17/02/2014

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



* * * * *

Categoria: D.I.A. Anno: 2011 Numero: 191 Tipo Pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: Ristrutturazione edilizia per opere di completamento di autorimessa

interrata di cui al P.D.C. n. 54 del 2007

Richiedenti:

Progettista:

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Unità Catastali Interessate... Foglio:32 Numero: 629 Sub: 0

Iter Procedurale Espletato:

PRESENTAZIONE 23/06/2011

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 04/10/2011

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 17/02/2014

* * * * *

Categoria: SCIA Anno: 2011 Numero: 23 Tipo Pratica: SCIA

Destinazioni d'Uso: RESIDENZIALE

Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)

Oggetto Lavori: Variante alla DIA 75/2011

Richiedenti:

Progettista:

Direttore Lavori:

Impresa Esecutrice:

Unità Immobiliari Interessate... Foglio:32 Numero: 26 Sub: 1

Iter Procedurale Espletato:

D.I.A. ONERI 04/10/2011

PRESENTAZIONE 04/10/2011

SEGNALAZIONE FINE LAVORI 23/12/2011

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI 20/02/2014

* * * * *

Categoria: SCIA Anno: 2011 Numero: 24 Tipo Pratica: SCIA

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Destinazioni d'Uso: RESIDENZIALE
Zona: PONTE A ELSA Via DELLA BASTIA (PONTE A ELSA)
Oggetto Lavori: VARIANTE ALLA DIA 372/2010
Richiedenti:
Progettista:
Direttore Lavori:
Impresa Esecutrice:
Unità Immobiliari Interessate... Foglio:32 Numero: 26 Sub: 5
Iter Procedurale Espletato:
D.I.A. ONERI 04/10/2011
PRESENTAZIONE 04/10/2011
SEGNALAZIONE FINE LAVORI 23/12/2011
SEGNALAZIONE FINE LAVORI 20/02/2014

* * * * *

CONVENZIONE EDILIZIA

Si riporta un estratto della Convenzione Edilizia stipulata dalla
con il Comune di Empoli il 12/12/2006 rep. 48898 Notaio Nardone Francesco
Giambattista con sede in Prato e registrata il 05/01/2007 R.G. 861 R.P. 602:

"(art. 3 - opere di urbanizzazione) il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri concessori, si è impegnato ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione connesse al piano di recupero come di seguito indicate:

- a) parcheggio pubblico in due differenti siti;*
- b) area pubblica a verde attrezzato;*
- c) impianto di pubblica illuminazione tra il parcheggio e l'area a verde;*
- d) potenziamento ed estensione della rete di distribuzione dell'acqua potabile e collegamento della stessa alla rete esistente;*
- e) potenziamento ed estensione della rete di distribuzione del gas con collegamento alla rete esistente;*
- f) potenziamento ed estensione della rete di distribuzione di energia elettrica con collegamento alla rete esistente;*
- g) potenziamento ed estensione della rete fognaria a servizio del borgo della bastia con collegamento alla fognatura esistente sulla strada provinciale."* [...]

"Il soggetto attuatore si è impegnato altresì a cedere a titolo gratuito al comune, secondo le modalità previste dal successivo art. 13, le aree e le opere di seguito indicate:

- il parcheggio pubblico, per una superficie complessiva di circa mq. 440;*
- l'area a verde pubblico, pari a circa mq. 116."* [...]

"I lavori relativi a ciascuna unità minima d'intervento (U.M.I.) compresa nel piano di recupero e dallo stesso previsti, potranno essere eseguiti

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



contestualmente alle opere di urbanizzazioni primarie; resta inteso che il soggetto attuatore potrà presentare attestazione di abitabilità e/o agibilità al comune per quanto già realizzato esclusivamente in seguito dell'accertato completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo le modalità stabilite all'art. 11. "

Dagli accertamenti eseguiti, si sono identificate le aree adibite a parcheggi e area verde, destinate al trasferimento di proprietà al Comune di Empoli, nelle particelle catastali 631 e 632 del foglio 32. In particolare:

- il parcheggio della p.lla 631 risulta ultimato e pubblicamente fruibile;
- il parcheggio e l'area verde della p.lla 632 non risultano completati;
- l'impianto di pubblica illuminazione risulta realizzato così come da tavole progettuali della C.E. 9/2011, salvo verifica del corretto funzionamento;
- il potenziamento e l'estensione delle reti di acqua potabile, gas, energia elettrica e pubblica fognatura risultano realizzati in quanto alcune delle unità immobiliari residenziali realizzate risultano abitate. Non si rilevano verifiche sul collaudo delle reti, l'effettuazione dei singoli allacci delle unità immobiliari non ultimate e la rete fognaria a servizio del Borgo della Bastia.

=====

* * * * *

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 1:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno con soppalco.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.527 e 528 via della bastia 11 T 012 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 527 (abitazione di tipo civile)



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PIANO SOPPALCO



VIA DELLA BASTIA

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, facente parte di un corpo di fabbrica (ex Fienile) elevato

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



per tale porzione su di un unico piano fuori terra. L'immobile è disposto al piano terreno e composto da cucina/soggiorno, disimpegno, camera e bagno oltre soppalco collegato da scala interna, annesso resede esclusivo circostante.

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 529, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resede esclusivo circostante.
- 2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

L'immobile risulta completato

PARETI E SOFFITTI	
Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate i soffitti sono a travi di legno e pianelle di laterizio.
Bagno	Pareti rivestite in ceramica colore beige/marrone

PAVIMENTI	
Abitazione	Piastrelle in monocottura
Bagno	Ceramica a mosaico colore beige

INFISSI	
Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri
Porte interne	Presenti in legno

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Presente incassato
Impianto di riscaldamento	Presente con caldaia radiatori alluminio
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 3,41.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Non si sono reperite, e quindi sono assenti, le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 527 - T, categoria A/2, classe 3, vani 2,5- superficie catastale 62 m² e rendita catastale € 277,60.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-Sub. 528 via della bastia 11 T 012 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 527 (abitazione di tipo civile)

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 6 e 7 per quanto riguarda l'appartamento e sub. 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- -535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 629 dai sub:

- 7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



**PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E
SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673**

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data
inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "FIENILE" (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data
inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera di cui alla DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010 Tav. 4 (vedi allegati). Nulla Osta Soprintendenza dei beni architettonici 12-01-2012 n. 739.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 2:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, disposto al piano terreno.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.510, e sub. 511 via della bastia 8 t resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 510 (abitazione di tipo civile)

PIANO TERRENO



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, ricompreso in un corpo di fabbrica denominato ex "Annessi" elevato su due piani fuori terra. L'immobile è disposto al piano terreno e composto da cucina/soggiorno, camera e bagno oltre resedi esclusivi antistante a tergale.

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 566, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resedi esclusivi antistante e tergale.
- 2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate i soffitti sono a travi di legno e pannelle di laterizio.
Bagno	Pareti rivestite in ceramica colore beige/marrone

PAVIMENTI

Abitazione	Piastrelle in monocottura
Bagno	Ceramica colore marrone con doccia, vaso lavello e bidet.

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri
Porte interne	Presenti in legno

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento con caldaia a gas. nel bagno presente radiatore
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Presente

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,83.

Si precisa che il resede tergale non è provvisto di recinzione rispetto all'immobile confinante e su di esso è presente un piccolo ripostiglio prefabbricato con copertura in plexiglas.

Non si sono reperite, e quindi sono assenti, le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati, e, di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 2 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 8, P.T. - F. 32 P.la 26 Sub. 510-511							
			lung.		larg.		mq.
1	Cucina - Soggiorno		4,55	x	3,47	=	15,79
							15,79
2	Camera		4,50	x	3,02	=	13,59
							13,59
3	Bagno		1,68	x	1,59	=	2,67
			1,42	x	0,81	=	1,15
			1,43	x	1,32	=	1,89
							5,71
			Sup. Appartamento				35,09
4	Resede						52,60
							22,00
							74,60
			Sup. Resede				74,60
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.	K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	35,09	x 1,10	x	1,00	=	38,60
2	Sup. Resede	74,60	***	x	0,02	=	1,49
			TOTALE				40,09

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 510 - T, categoria A/2, classe 3, vani 2,5- superficie catastale 50 m² e rendita catastale € 277,60.

-Sub. 511 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 510 (abitazione di tipo civile)

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 per quanto riguarda l'appartamento e subb. 8 e 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- *524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26*
- *562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26*
- *563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26*
- *570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26*

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "ANNESSI" (UMI 4) Part. 26 subb. 510, 516, 520, 541, 542, 566 e 568:

- **D.I.A. n. 208/2007**, Prot. n. 10705 del 30/04/2007
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori NONPRESENTATA, scadenza termini 29/04/2010

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 372/2010**, Prot. n. 33666 del 17/06/2010
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014 per i sub. rimanenti

A variante delle D.I.A. precedenti:

- **S.C.I.A. n. 24/2011**, Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 216 del 03/01/2012 , data fine lavori 23/12/2011 per il sub. 516
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8903 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014 per i sub. Rimanenti

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 24/2011** a variante delle pratiche di cui alla DIA 280/2007 e 372/2010 Tav. 4 (vedi allegati).

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

VALORE LOCATIVO: Si ritiene congruo il valore locativo di E. 500,00 mensili comprensivo del posto auto scoperto di cui al LOTTO 18 (F.32-part.26 sub. 544).

Q) - STIMA

Premesso che:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente occupato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le buone condizioni di manutenzione, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 2.200,00 al mq..**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo O "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione PT	MQ	40,09	E. 2.200	88.198,00

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Abitazione PT	€ 88.198,00 x 0.90 =	€ 79.378,20
----------------------	-----------------------------	--------------------

€ 80.000,00.=
(Euro ottantamila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE OCCUPATO:

In considerazione della riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene, considerata la tipologia del contratto di locazione, si applica la riduzione del 20% sul prezzo base d'asta sopra indicato e pertanto:

Prezzo Base Asta immob. libero	€ 80.000,00 x 0.80 =	€ 64.000,00
---------------------------------------	-----------------------------	--------------------

che si arrotonda a

€ 65.000,00.=
(diconsi Euro sessantacinquemila/00)

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 3:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno, primo e sottotetto.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.566 e sub. 567 via della bastia 11 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 566 (abitazione di tipo civile)



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PIANO TERRENO



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica ex “Annessi” elevato su due piani fuori terra oltre sottotetto. L’immobile risulta composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, cucina, ed un bagno; al piano primo, collegato da scala interna, da due camere ed un bagno; al piano secondo/sottotetto collegato da scala a chiocciola, da un vano uso soffitta. Annessi resedi esclusivi antistante e tergale.

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 568, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resedi esclusivi antistante e tergale.
- 2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PARETI E SOFFITTI	
Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate i soffitti sono a travi di legno e pianelle di laterizio.
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI	
Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagno	Ceramica, presente piatto doccia, vaso. bidet e lavello

INFISSI	
Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri.
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno ed in soffitta . Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata al piano terreno è pari a ml. 3,10, al piano primo ml. 2,70 per un vano, per l'altro vano al piano primo altezza min. 2,86 e max 4,09 ml., al piano soffitta da ml. 1,96 a ml. 2,47.

Non si sono reperite, e quindi, sono assenti, le certificazioni impiantistiche, pertanto, l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 3 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.T., 1 e 2 - F. 32 P.la 26 Sub. 566-567							
				lung.		larg.	
1	Soggiorno			4,64	x	4,65	= mq. 21,58
							21,58
2	Disimpegno			1,72	x	1,82	= 3,13
							3,13
3	Cucina			4,44	x	2,93	= 13,01
							13,01
4	Bagno P.T.			2,68	x	1,52	= 4,07
							4,07
5	Camera			1,45	x	3,24	= 4,70
				4,18	x	2,18	= 9,11
				1,61	x	0,94	= 1,51
							15,32
6	Disimpegno			4,45	x	1,46	= 6,50
							6,50
7	Camera			2,78	x	3,80	= 10,56
							10,56
8	Bagno P.1			1,49	x	3,64	= 5,42
							5,42
				Sup. Appartamento			79,60
9	Soffitta			4,74	x	4,55	= 21,57
							21,57
				Sup. Soffitta			21,57
10	Resede						75,20
							32,30
							107,50
				Sup. Resede			107,50
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
			mq.		K Sup. netta		coeff.
							mq.
1	Sup. Appartamento	79,60	x	1,10	x	1,00	= 87,56
2	Sup. Soffitta	21,57	x	1,10	x	0,50	= 11,86
3	Sup. Resede	107,50		***	x	0,02	= 2,15
				TOTALE			101,57

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-Appartamento PT-1-2 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 566 - T-1-2, categoria A/2, classe 3, vani 5,5- superficie catastale 114 m² e rendita catastale € 610,71.

-Sub. 567 via della bastia 11 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 566 (abitazione di tipo civile)

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 per quanto riguarda l'appartamento e subb. 8 e 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564, 566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564, 566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564, 566,568 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- *570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26*

PARTICELLA 29 dai sub:

- *507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29*

PARTICELLA 629 dai sub:

- *3 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29*
- *7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673*

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "ANNESSI" (UMI 4) Part. 26 subb. 510, 516, 520, 541, 542, 566 e 568:

- **D.I.A. n. 208/2007**, Prot. n. 10705 del 30/04/2007
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori NONPRESENTATA, scadenza termini
29/04/2010

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 372/2010**, Prot. n. 33666 del 17/06/2010
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio
lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014 per i sub. rimanenti

A variante delle D.I.A. precedenti:

- **S.C.I.A. n. 24/2011**, Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 216 del 03/01/2012 , data fine lavori
23/12/2011 per il sub. 516
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8903 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014 per i sub. rimanenti

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 24/2011** a variante delle pratiche di

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



cui alla DIA 280/2007 e 372/2010 Tav. 4 (vedi allegati).

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le condizioni di manutenzione con finiture ancora da completare, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 1.600,00 al mq..**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione PT-1-2	MQ	101,57	E. 1.600	162.512,00

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Abitazione PT-1-2 € 162.512,00 x 0.90 = € 146.260,00

62

LOTTO 4:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e soppalco.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 502 e 503 via della bastia 11 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 502 (abitazione di tipo civile)



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa, Via della Bastia 11, ricompreso di un corpo di fabbrica denominato ex “Cantine” ed elevato su due piani fuori terra oltre sottotetto. L’immobile è composto al piano terreno da cucina/soggiorno, bagno, ad un piano rialzato/soppalco collegato da scala interna, da disimpegno, guardaroba, camera. Presente anche un palco morto uso volume tecnico con accesso da scala in appoggio oltre a resede esclusivo.

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 501 e 506, parti comuni, salvo se altri.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resede esclusivo antistante.
- 2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate con tinteggiature da completare i soffitti sono a travi di legno e pannelle di laterizio. Si rilevano numerose infiltrazioni alle pareti .
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagno	Ceramica presenti doccia a pavimento, vaso, bidet e lavello.

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	In legno verniciato la porta di ingresso, finestre in legno e vetri
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento, presente radiatore in bagno ed in soffitta . Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata è pari a ml. 4,84, mentre sulla parte soppalcata è pari a ml. 2, 92. Si rilevano numerose infiltrazioni di acqua piovana all'interno dell'immobile i particolare nel locale camera e cucina-soggiorno.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Non si sono reperite, e quindi sono assenti, le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati, e, di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 4 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.T. - F. 32 P.la 26 Sub. 502-503							
			lung.		larg.		mq.
1	Cucina - Soggiorno		5,94	x	8,15	=	48,41
			1,70	x	4,84	=	8,23
							56,64
2	Disimpegno		1,20	x	1,20	=	1,44
							1,44
3	Bagno		2,36	x	1,77	=	4,18
			1,06	x	1,30	=	1,38
							5,56
4	Disimpegno		1,40	x	2,55	=	3,57
							3,57
5	Guardaroba		2,39	x	2,55	=	6,09
							6,09
6	Bagno		1,50	x	4,80	=	7,20
							7,20
7	Camera		3,18	x	3,35	=	10,65
							10,65
			Sup. Appartamento				91,15
8	Palco Camera		2,54	x	3,18	=	8,08
							8,08
			Sup. Palco				8,08
9	Resede						51,20
							51,20
			Sup. Resede				51,20
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.	K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	91,15	x 1,10	x	1,00	=	100,27
2	Sup. Palco	8,08	x 1,10	x	0,50	=	4,44
3	Sup. Resede	51,20	***	x	0,02	=	1,02
			TOTALE				105,73

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1-2 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 502 - T, categoria A/2, classe 3, vani 5,0- superficie catastale 119 m² e rendita catastale € 555,19.

-Sub. 503 via della bastia 11 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 502 (abitazione di tipo civile)

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 per quanto riguarda l'appartamento e sub. 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- **524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26**
- **562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26**
- **563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26**

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

OPERE "CANTINE" (UMI 5) Part. 26 subb. 501, 502, 506, 540, 539 e 538:

- **D.I.A. n. 616/2007**
Comunicazione Inizio lavori 17/03/2008
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 75/2011**, Prot. n. 14751 del 21/03/2011
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 19358 del 14/04/2011, data inizio lavori 14/04/2011
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014

A variante della D.I.A. precedente:

- **S.C.I.A. n. 23/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33162 del 30/07/2013**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8904 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014
- **Per l'immobile risulta depositata attestazione di abitabilità prot. 234 del 03-01-2012.**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera Pratica 75/2011 a completamento DIA 616/2007 e variante SCIA 23-2011 (vedi allegati).

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



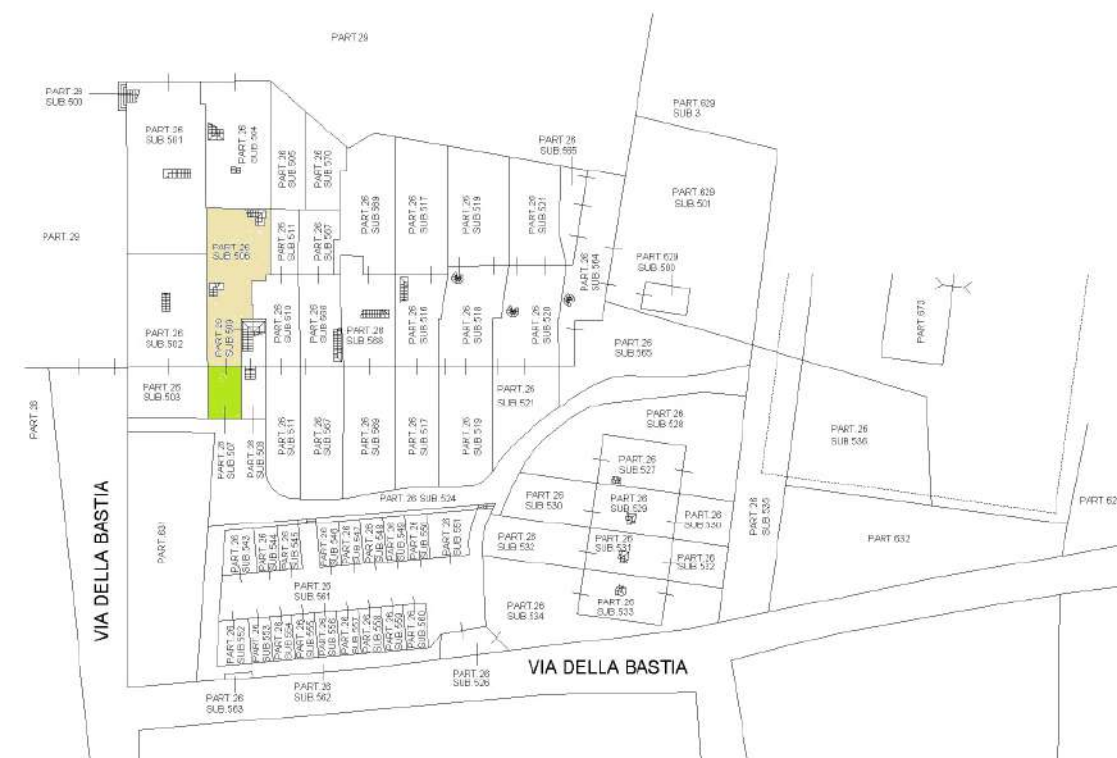
Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

LOTTO 5:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.506 e sub. 507 via della bastia 11 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 506 (abitazione di tipo civile)

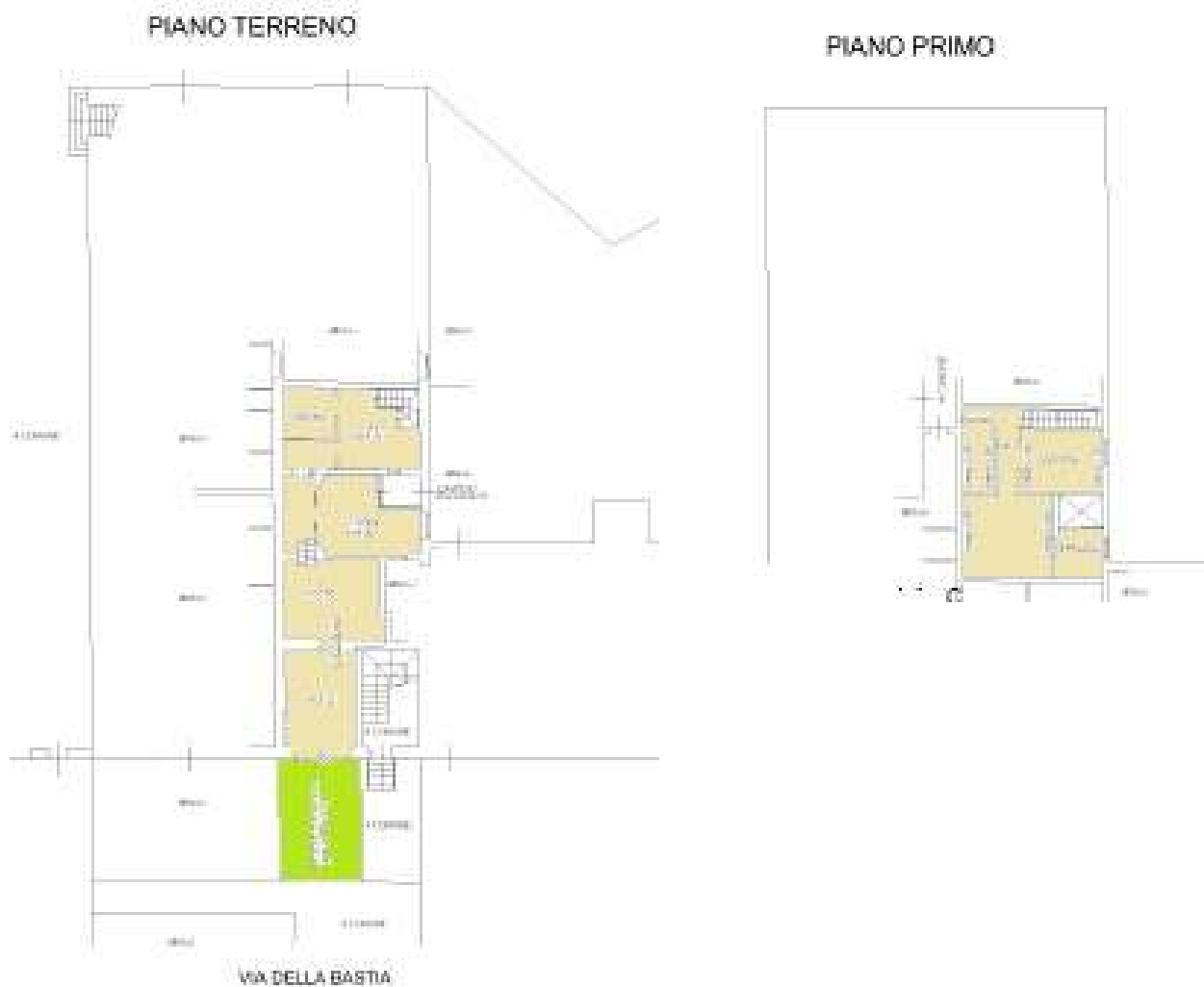
PIANO TERRENO



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso di un corpo di fabbrica ex "Cantine" elevato su due piani fuori terra oltre sottotetto. L'immobile è composto al piano terreno da soggiorno, cucina, disimpegni e bagno, al piano primo collegato da scala interna da disimpegno, camera, un vano soffitta e bagno oltre piccolo terrazzino. Annesso resede esclusivo antistante.

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 504 e 510, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- 1)-Resede esclusivo antistante.
- 2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI	
Abitazione	Le pareti risultano intonacate con tinteggiature da completare i soffitti sono a travi di legno e pannelle di laterizio. Si rilevano numerose infiltrazioni alle pareti .
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI	
Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagno	Ceramica presenti parzialmente, piatto doccia, vaso. bidet e lavello.

INFISSI	
Porta di ingresso e finestre	In legno verniciato la porta di ingresso, finestre in legno e vetri, alcune finestre mancanti
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento non presenti radiatori nei bagni. Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata è pari a ml. 3,00 a 3,65 al piano terreno, mentre al piano primo ml. 3,14 di media per la camera. Si rilevano numerose infiltrazioni di acqua piovana all'interno dell'immobile sia la piano terreno che al piano primo molto insistenti anche nel terrazzino.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Non si sono reperite, e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati, e, di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 5 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.T. e 1 - F. 32 P.lla 26 Sub. 506-507								
				lung.		larg.		mq.
1	Soggiorno			3,55	x	4,61	=	16,37
				4,08	x	4,50	=	18,36
								34,73
2	Cucina e Dis.			6,46	x	3,73	=	24,10
								24,10
3	Bagno e Dis.			6,34	x	3,75	=	23,78
								23,78
4	Disimpegno			3,89	x	0,98	=	3,81
								3,81
5	Camera			4,31	x	3,90	=	16,81
								16,81
6	Bagno			1,48	x	3,85	=	5,70
								5,70
				Sup. Appartamento				108,92
7	Soffitta			3,89	x	2,85	=	11,09
								11,09
				Sup. Soffitta				11,09
8	Terrazza			2,27	x	2,90	=	6,58
								6,58
				Sup. Terrazza				6,58
9	Resede							21,70
								21,70
				Sup. Resede				21,70
SUPERFICI RAGGUAGLIATE								
		mq.		K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	108,92	x	1,10	x	1,00	=	119,81
2	Sup. Soffitta	11,09	x	1,10	x	0,50	=	6,10
3	Sup. Terrazza	6,58		***	x	0,05	=	0,33
3	Sup. Resede	21,70		***	x	0,02	=	0,43
				TOTALE				126,67

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 506 - T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5- superficie catastale 137 m² e rendita catastale € 610,71.

-Sub. 507 via della bastia 11 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 506 (abitazione di tipo civile).

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 per quanto riguarda l'appartamento e sub. 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESI ED AREE A COMUNE

- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564, 566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529, 531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553, 554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564, 566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

OPERE "CANTINE" (UMI 5) Part. 26 subb. 501, 502, 506, 540, 539 e 538:

- **D.I.A. n. 616/2007**
Comunicazione Inizio lavori 17/03/2008
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 75/2011**, Prot. n. 14751 del 21/03/2011
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 19358 del 14/04/2011, data inizio lavori 14/04/2011
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014

A variante della D.I.A. precedente:

- **S.C.I.A. n. 23/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33162 del 30/07/2013**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 51596 del 04/10/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8904 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

- Per l'immobile risulta depositata attestazione di abitabilità prot. 234 del 03-01-2012.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera Pratica 75/2011 a completamento DIA 616/2007 e variante SCIA 23-2011 (vedi allegati).

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria





LOTTO 6:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo e sottotetto.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.541.



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso di un corpo di fabbrica ex "Annessi" ed elevato su due piani fuori terra oltre sottotetto. L'immobile risulta composto al

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



piano primo da monolocale con posto cottura, disimpegno, bagno e locale soffitta collegato da scala a chiocciola.

Confini: sub. 540 e 542, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate da completare i soffitti sono a travi di legno e piastrelle di laterizio.
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagno	Ceramica presente piatto doccia, vaso. bidet e lavello

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri.
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno ed in soffitta . Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata al piano primo è pari a ml. 2,86 ed h media ml. 3,56 per il posto cottura. La soffitta ha h. massima ml. 2,45.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Non si sono reperite. e quindi sono assenti, le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 6 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.1 e 2 - F. 32 P.IIa 26 Sub. 541							
			lung.		larg.		mq.
1	Monolocale		4,75	x	3,45	=	16,39
							16,39
2	Cottura		2,81	x	3,90	=	10,96
							10,96
3	Disimpegno		1,44	x	1,76	=	2,53
							2,53
4	Bagno		2,04	x	1,44	=	2,94
			2,15	x	1,47	=	3,16
							6,10
			Sup. Appartamento				35,98
5	Soffitta		4,75	x	4,89	=	23,23
							23,23
			Sup. Soffitta				23,23
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.	K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	35,98	x	1,10	x	1,00	39,58
2	Sup. Soffitta	23,23	x	1,10	x	0,50	12,78
			TOTALE				52,35

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento -1-2 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 541 - 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 2- superficie catastale 58 m² e rendita catastale € 222,08.

STORIA CATASTALE

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 508 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 541 E 542 DELLA PARTICELLA 26
- 509 via della bastia 8 T-1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 541 E 542 DELLA PARTICELLA 26
- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- 570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 29 dai sub:

- 507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29

PARTICELLA 629 dai sub:

- 3 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29
- 7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "ANNESSI" (UMI 4) Part. 26 subb. 510, 516, 520, 541, 542, 566 e 568:

- **D.I.A. n. 208/2007**, Prot. n. 10705 del 30/04/2007
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori NONPRESENTATA, scadenza termini
29/04/2010

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 372/2010**, Prot. n. 33666 del 17/06/2010
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio
lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014 per i sub. rimanenti

A variante delle D.I.A. precedenti:

- **S.C.I.A. n. 24/2011**, Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 216 del 03/01/2012 , data fine lavori
23/12/2011 per il sub. 516
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8903 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014 per i sub. rimanenti
- **Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.**

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 24/2011** a variante delle pratiche di cui alla DIA 280/2007 e 372/2010 Tav. 4 (vedi allegati).

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le condizioni di manutenzione con finiture ancora da completare, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 1.500,00 al mq..**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo O "Situazione urbanistica e amministrativa";

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

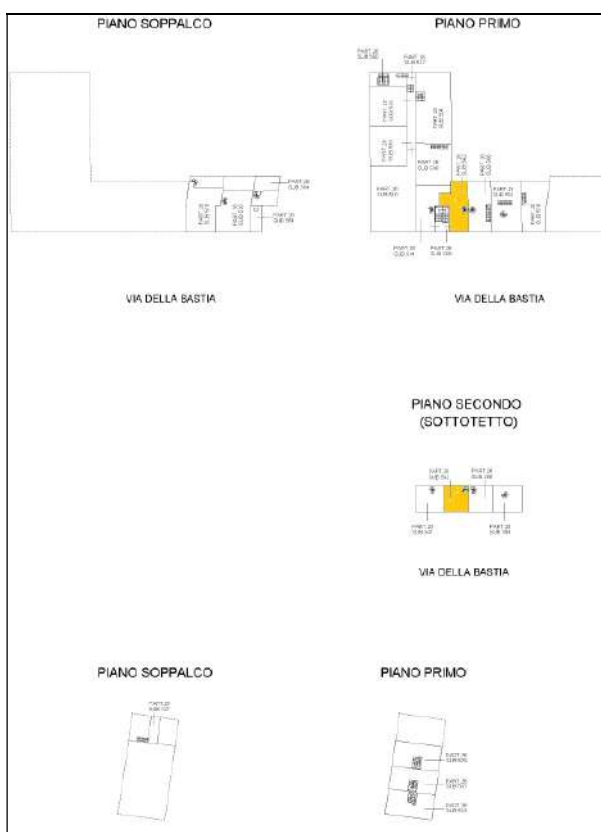




LOTTO 7:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo e sottotetto.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.542.



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria





M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica ex "Annessi" ed elevato su due piani fuori terra oltre sottotetto. L'immobile risulta composto al

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



piano primo da cucina-soggiorno, camera, bagno e locale soffitta collegato da scala a chiocciola.

Confini: sub. 541 e 566, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate da completare i soffitti sono a travi di legno e pianelle di laterizio.
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagno	Ceramica presente piatto doccia, vaso. bidet e lavello

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri.
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno ed in soffitta . Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata al piano primo è pari a ml. 2,70 ed h media ml. 3,75 per la camera. La soffitta ha h. massima ml. 2,45.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Non si sono reperite, e quindi sono assenti, le certificazioni impiantistiche, pertanto, l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 7 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.1 e 2 - F. 32 P.IIa 26 Sub. 542							
1	Cucina - Soggiorno			lung. 4,73	x	larg. 3,48	= mq. 16,46
							16,46
2	Camera			4,72	x	3,05	= 14,40
							14,40
3	Bagno			2,02	x	2,22	= 4,48
							4,48
				Sup. Appartamento			35,34
4	Soffitta			4,73	x	4,89	= 23,13
							23,13
				Sup. Soffitta			23,13
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
			mq.	K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Appartamento	35,34	x	1,10	x	1,00	= 38,87
2	Sup. Soffitta	23,13	x	1,10	x	0,50	= 12,72
				TOTALE			51,60

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1-2 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 542 - 1-2, categoria A/2, classe 2, vani 2,5- superficie catastale 55 m² e rendita catastale € 232,41.

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PARTICELLA 26 dai sub:

- **508 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 541 E 542 DELLA PARTICELLA 26**
- **509 via della bastia 8 T-1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 541 E 542 DELLA PARTICELLA 26**
- **524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26**
- **535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673**
- **562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26**
- **563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26**
- **570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PARTICELLA 29 dai sub:

- **507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29**

PARTICELLA 629 dai sub:

- **3 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29**
- **7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673**

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007, Pratica n. 123/2006**
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "ANNESSI" (UMI 4) Part. 26 subb. 510, 516, 520, 541, 542, 566 e 568:

- **D.I.A. n. 208/2007**, Prot. n. 10705 del 30/04/2007
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori NONPRESENTATA, scadenza termini 29/04/2010

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 372/2010**, Prot. n. 33666 del 17/06/2010
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014 per i sub. rimanenti

A variante delle D.I.A. precedenti:

- **S.C.I.A. n. 24/2011**, Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 216 del 03/01/2012 , data fine lavori 23/12/2011 per il sub. 516
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8903 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014 per i sub. rimanenti

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 24/2011** a variante delle pratiche di cui alla DIA 280/2007 e 372/2010 Tav. 4 (vedi allegati).

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le condizioni di manutenzione con finiture ancora da completare, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 1.500,00 al mq..**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo O "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il
valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:**VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:**

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione p. 1-2	MQ	51,60	E. 1.500	77.400,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Abitazione p. 1-2 € 77.400,00 x 0.90 = € 69.660,00

€ 70.000,00.=
(Euro settantamila/00)

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



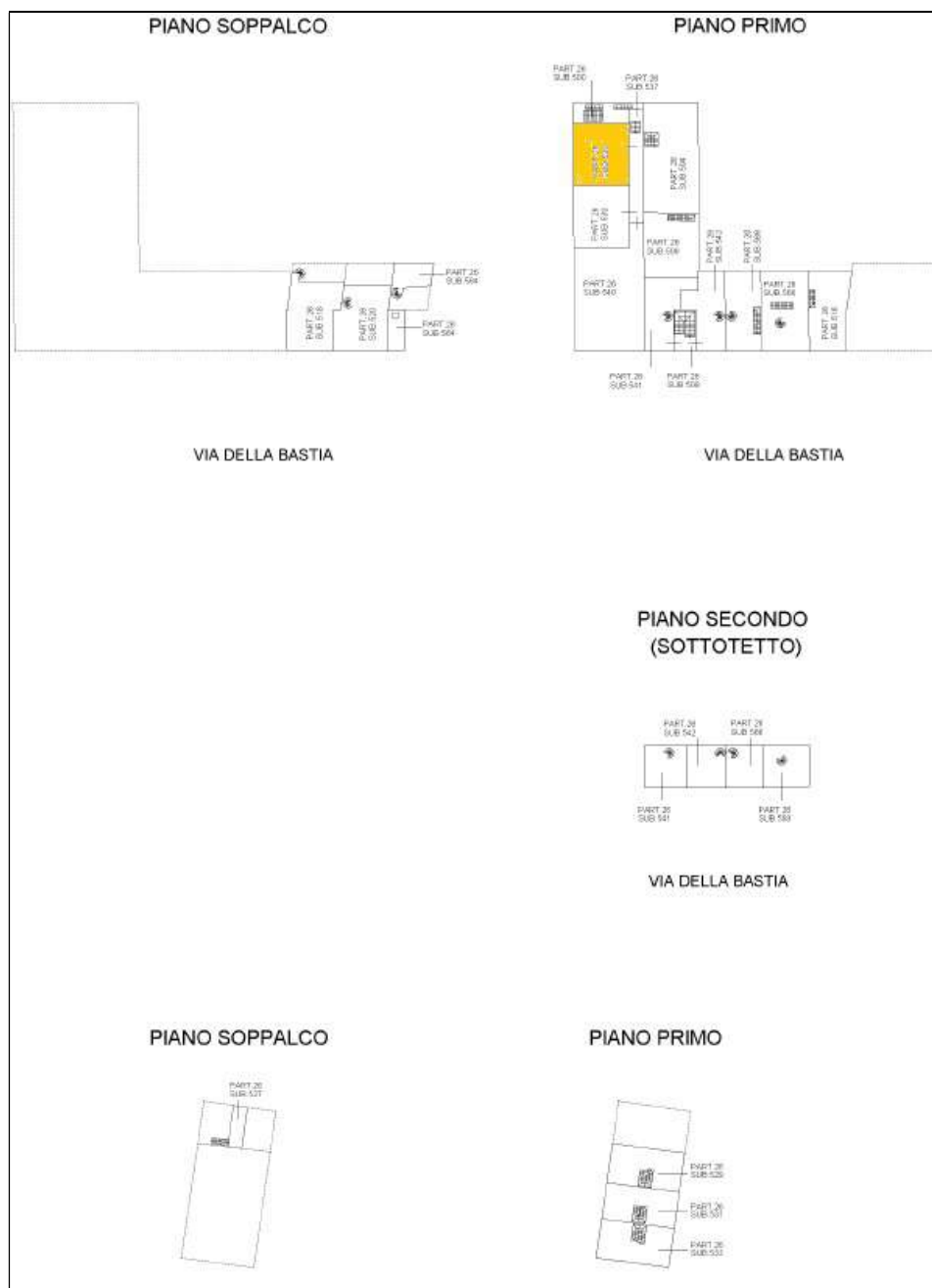
ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 8:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo.

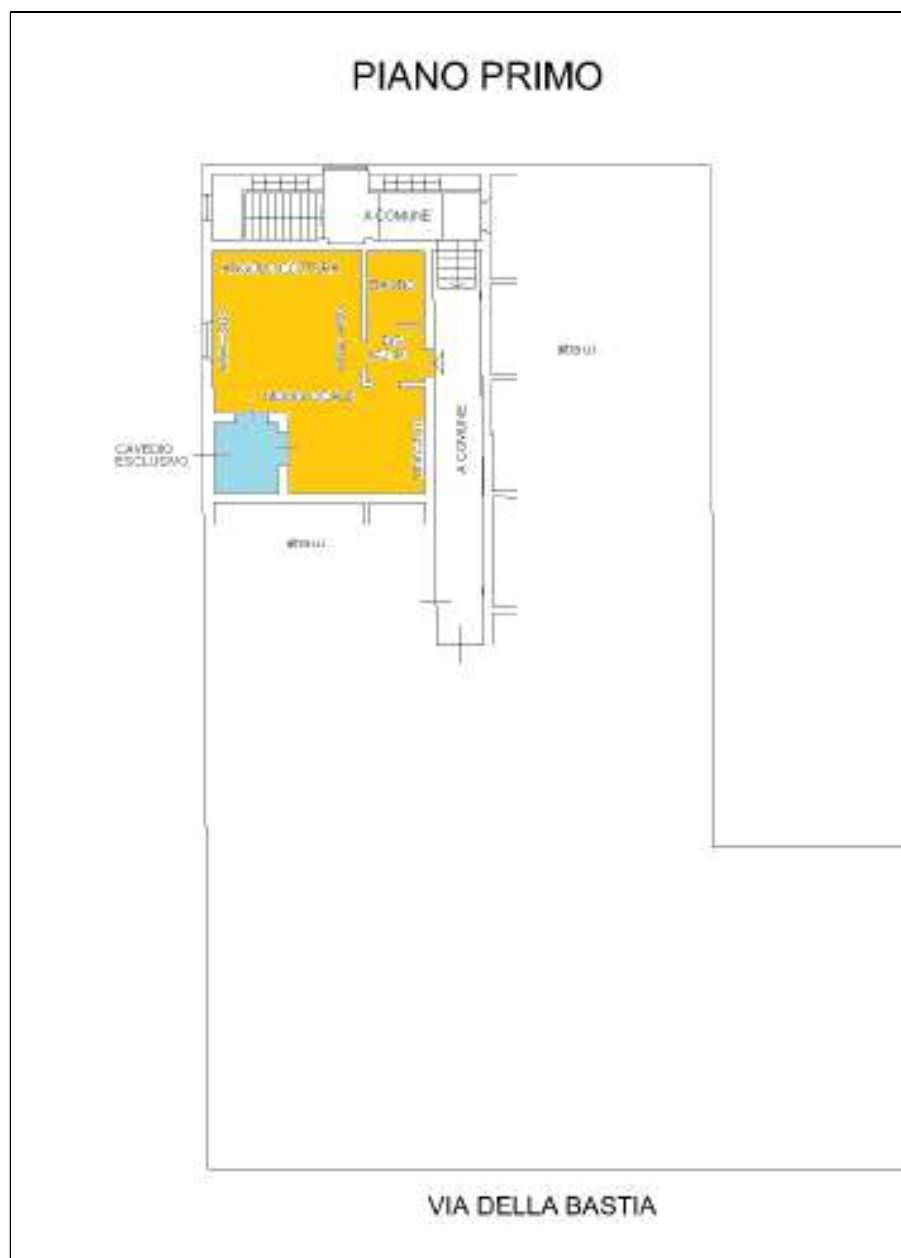
-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.538.



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica denominato ex “Cantine” elevato su due piani fuori terra. L’immobile risulta composto da un

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



monolocale con angolo cottura al piano primo oltre disimpegno e bagno con annesso cavedio esclusivo.

Confini: sub. 539, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate da completare i soffitti sono a travi di legno e piastrelle di laterizio.
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagno	Ceramica, presente piatto doccia, vaso, bidet e lavello

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri.
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno ed in soffitta . Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata al piano primo è pari a ml. 3,90. Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 8 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.1 - F. 32 P.la 26 Sub. 538						
1	Appartamento		lung. 7,65	x	larg. 6,00	= mq. 45,88
						45,88
			Sup. Appartamento			45,88
2	Cavedio		1,02	x	2,22	= 2,26
						2,26
			Sup. Cavedio			2,26
SUPERFICI RAGGUAGLIATE						
		mq.	K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Appartamento	45,88	***	x	1,00	= 45,88
2	Sup. Cavedio	2,26	***	x	0,05	= 0,11
			TOTALE			46,00

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 538 - P.1, categoria A/2, classe 3, vani 2,5- superficie catastale 51 m² e rendita catastale € 277,60.

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 500 via della bastia 8 T-1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 538,539 E 540 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 537 via della bastia 8 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - DISIMPEGNO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 538,539 E 540 DELLA PARTICELLA 26
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 29 dai sub:

- 506 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,504,538,539,540 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- *507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29*

PARTICELLA 629 dai sub:

- *3 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29*
- *7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566 ,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673*

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

OPERE "CANTINE" (UMI 5) Part. 26 subb. 501, 502, 506, 540, 539 e 538:

- **D.I.A. n. 616/2007**
Comunicazione Inizio lavori 17/03/2008
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 75/2011**, Prot. n. 14751 del 21/03/2011
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 19358 del 14/04/2011, data inizio lavori 14/04/2011
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014

A variante della D.I.A. precedente:

- **S.C.I.A. n. 23/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33162 del 30/07/2013**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8904 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile risulta depositata attestazione di abitabilità prot. 234 del 03-01-2012.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 75/2011** a completamento **DIA 616/2007 e variante SCIA 23-2011 (vedi allegati).**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le condizioni di manutenzione con finiture ancora da completare, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 1.500,00 al mq..**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo O "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione p. 1	MQ	46,00	E. 1.500	69.000,00

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Abitazione p. 1	€ 69.000,00 x 0.90 =	€ 62.100,00
-----------------	----------------------	-------------

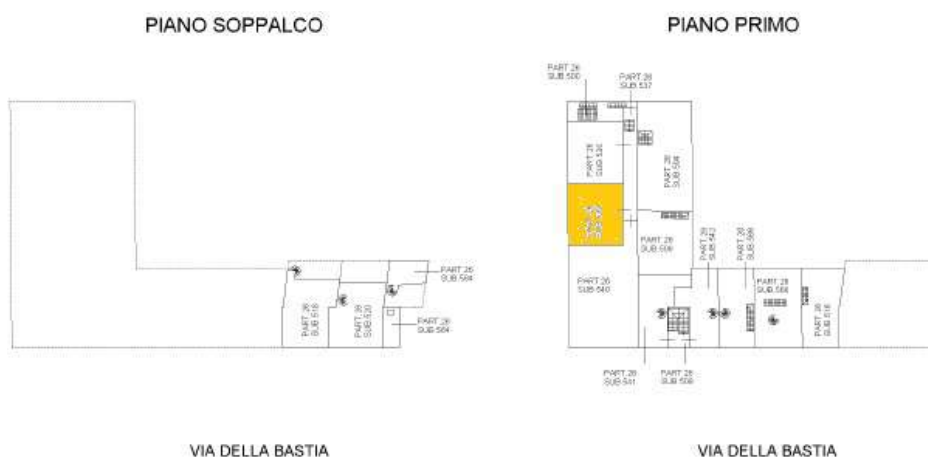
€ 60.000,00.=
(Euro sessantamila/00)

105

LOTTO 9:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.539.



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



PIANO SOPPALCO



PIANO PRIMO

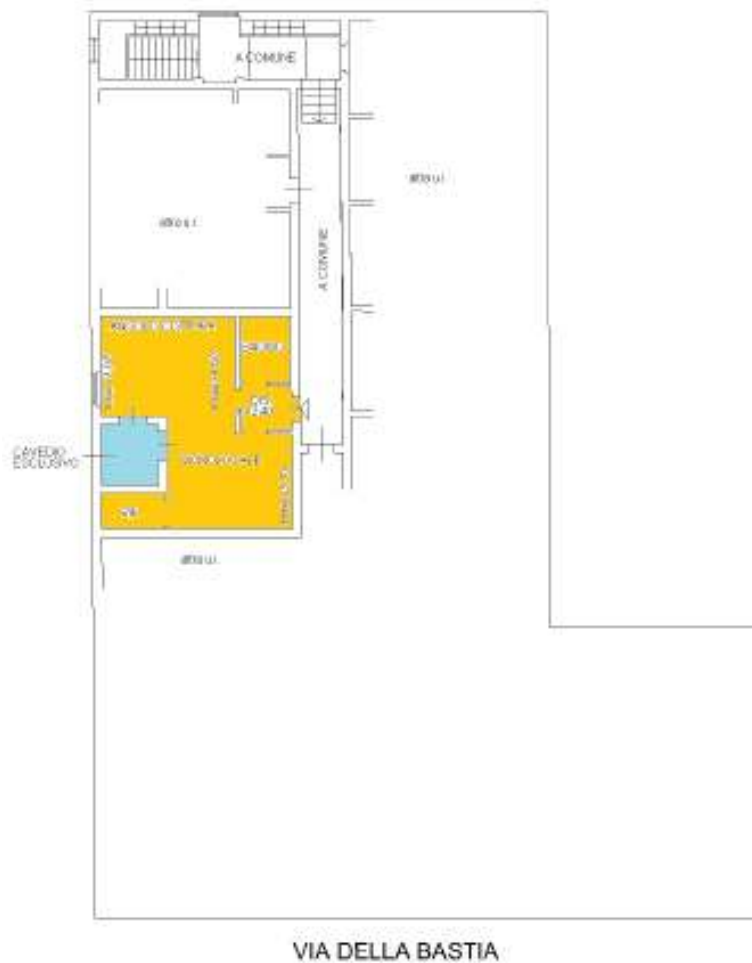


*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PIANO PRIMO



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica denominato ex "Cantine" elevato su due piani fuori terra. L'immobile risulta composto da un monolocale con angolo cottura al piano primo oltre disimpegno e bagno con annesso cavedio esclusivo.

Confini: sub. 538 e 540, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- 1)-parti comuni come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI	
Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate da completare i soffitti sono a travi di legno e pannelle di laterizio.
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI	
Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagno	Ceramica colore celeste presente piatto doccia, vaso, bidet e lavello

INFISSI	
Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri.
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno ed in soffitta . Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata al piano primo è pari a ml. 3,90. Non si sono reperite, e quindi sono assenti, le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 9 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.1 - F. 32 P.la 26 Sub. 539						
1	Appartamento		lung. 7,47	x	larg. 5,97	= mq. 44,56
						44,56
			Sup. Appartamento			44,56
2	Cavedio		1,97	x	2,33	= 4,59
						4,59
			Sup. Cavedio			4,59
	SUPERFICI RAGGUAGLIATE					
		mq.	K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Appartamento	44,56	***	x	1,00	= 44,56
2	Sup. Cavedio	4,59	***	x	0,05	= 0,23
			TOTALE			44,79

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 539 - P.1, categoria A/2, classe 3, vani 2,5- superficie catastale 50 m² e rendita catastale € 277,60.

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 500 via della bastia 8 T-1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 538,539 E 540 DELLA PARTICELLA 26
- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26

- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 537 via della bastia 8 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - DISIMPEGNO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 538,539 E 540 DELLA PARTICELLA 26
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 29 dai sub:

- 506 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,504,538,539,540 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- *507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29*

PARTICELLA 629 dai sub:

- *3 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29*
- *7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566 ,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673*

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



lavori 30/06/2011

Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

OPERE "CANTINE" (UMI 5) Part. 26 subb. 501, 502, 506, 540, 539 e 538:

- **D.I.A. n. 616/2007**
Comunicazione Inizio lavori 17/03/2008
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 75/2011**, Prot. n. 14751 del 21/03/2011
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 19358 del 14/04/2011, data inizio lavori 14/04/2011
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014

A variante della D.I.A. precedente:

- **S.C.I.A. n. 23/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33162 del 30/07/2013**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8904 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile risulta depositata attestazione di abitabilità prot. 234 del 03-01-2012.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 75/2011** a completamento **DIA 616/2007** e variante **SCIA 23-2011** (vedi allegati).

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le condizioni di manutenzione con finiture ancora da completare, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 1.500,00 al mq..**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo O "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione p. 1	MQ	44,79	E. 1.500	67.185,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

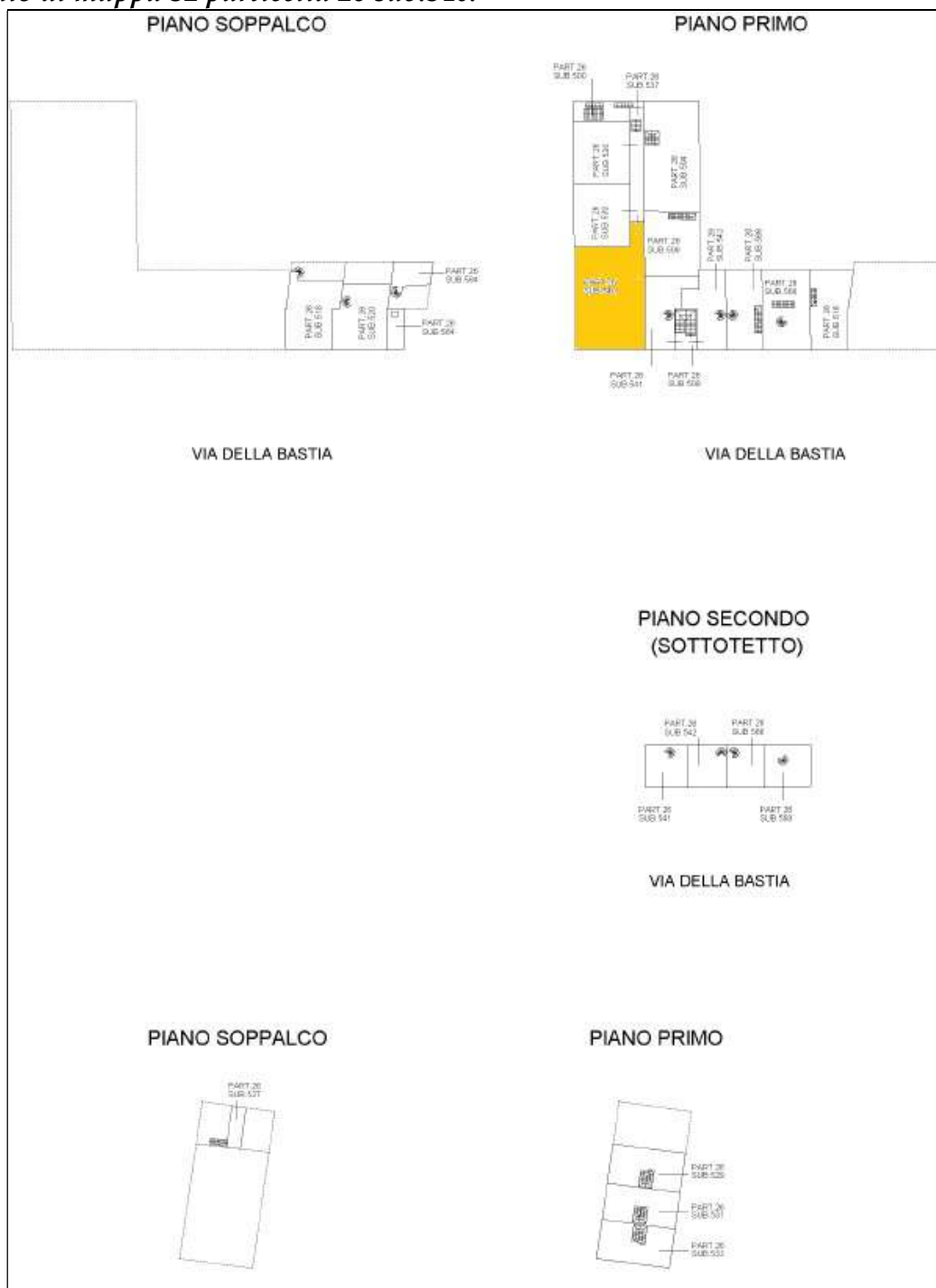
Abitazione p. 1	€ 67.185,00 x 0.90 =	€ 60.466,50
-----------------	----------------------	-------------

€ 60.000,00.=
(Euro sessantamila/00)

LOTTO 10:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano primo.

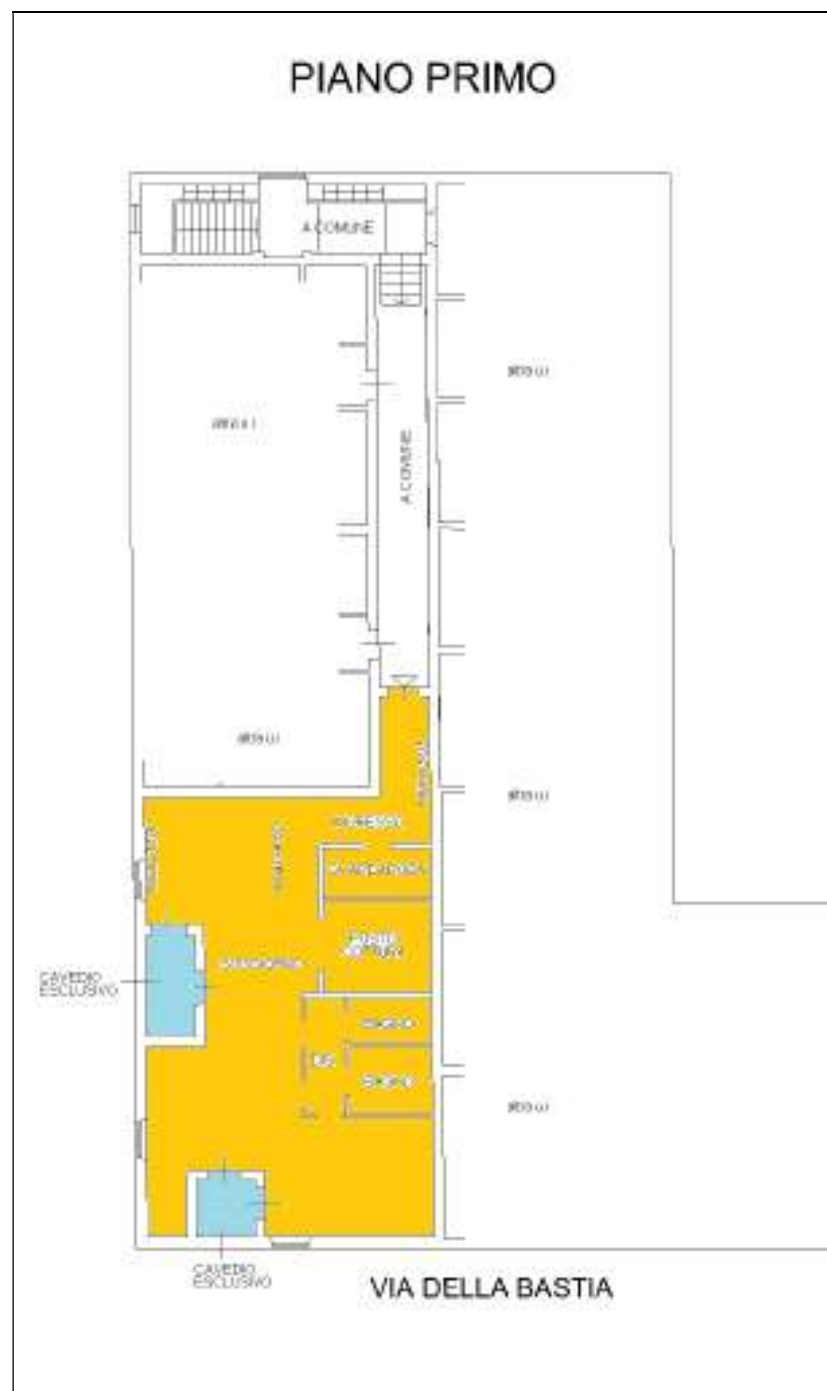
-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.540.



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica denominato ex

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



“Cantine” elevato su due piani fuori terra. L’immobile risulta composto da ingresso, soggiorno, posto cottura, disimpegno, due bagni, guardaroba, con annessi due cavedi esclusivi.

Confini: sub. 539 e 541, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate da completare i soffitti sono a travi di legno e pannelle di laterizio.
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagno	Ceramica presente piatto doccia, vaso. bidet e lavello

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri.
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno ed in soffitta . Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l’altezza media rilevata al piano primo è pari a ml. 3,80.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 10 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P 1 - F. 32 P.IIa 26 Sub. 540							
			lung.		larg.		mq.
1	Appartamento		8,52	x	13,12		111,78
							111,78
2	Ingresso		1,30	x	3,00	=	3,90
							3,90
3	A detrarre sup cavedi					=	-7,63
							-7,63
			Sup. Appartamento				108,05
2	Cavedio		1,73	x	2,05	=	3,55
							3,55
3	Cavedio		1,33	x	3,07	=	4,08
							4,08
			Sup. Cavedi				7,63
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.	K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	108,05	***	x	1,00	=	108,05
2	Sup. Cavedi	7,63	***	x	0,05	=	0,38
			TOTALE				108,43

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento P-1 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 540 - P.1, categoria A/2, classe 3, vani 5- superficie catastale 115 m² e rendita catastale € 555,19.

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 della stessa particella 26 del foglio 32.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 500 via della bastia 8 T-1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 538,539 E 540 DELLA PARTICELLA 26
- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 537 via della bastia 8 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - DISIMPEGNO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 538,539 E 540 DELLA PARTICELLA 26
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 29 dai sub:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- *506 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,504,538,539,540 DELLA PARTICELLA 26*
- *507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29*

PARTICELLA 629 dai sub:

- *3 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29*
- *7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566 ,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673*

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

OPERE "CANTINE" (UMI 5) Part. 26 subb. 501, 502, 506, 540, 539 e 538:

- **D.I.A. n. 616/2007**
Comunicazione Inizio lavori 17/03/2008
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 75/2011**, Prot. n. 14751 del 21/03/2011
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 19358 del 14/04/2011, data inizio
lavori 14/04/2011
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014

A variante della D.I.A. precedente:

- **S.C.I.A. n. 23/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33162 del 30/07/2013**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8904 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile risulta depositata attestazione di abitabilità prot. 234 del 03-01-2012.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 75/2011** a completamento **DIA 616/2007 e variante SCIA 23-2011 (vedi allegati).**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le condizioni di manutenzione con finiture ancora da completare, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 1.500,00 al mq..**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo O "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il
valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:**VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:**

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione p. 1	MQ	108,43	E. 1.500	162.645,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Abitazione p. 1 € 162.645,00 x 0.90 = € 146.380,50

€ 150.000,00.=
(Euro centocinquantamila/00)



LOTTO 11:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.501.

PIANO TERRENO

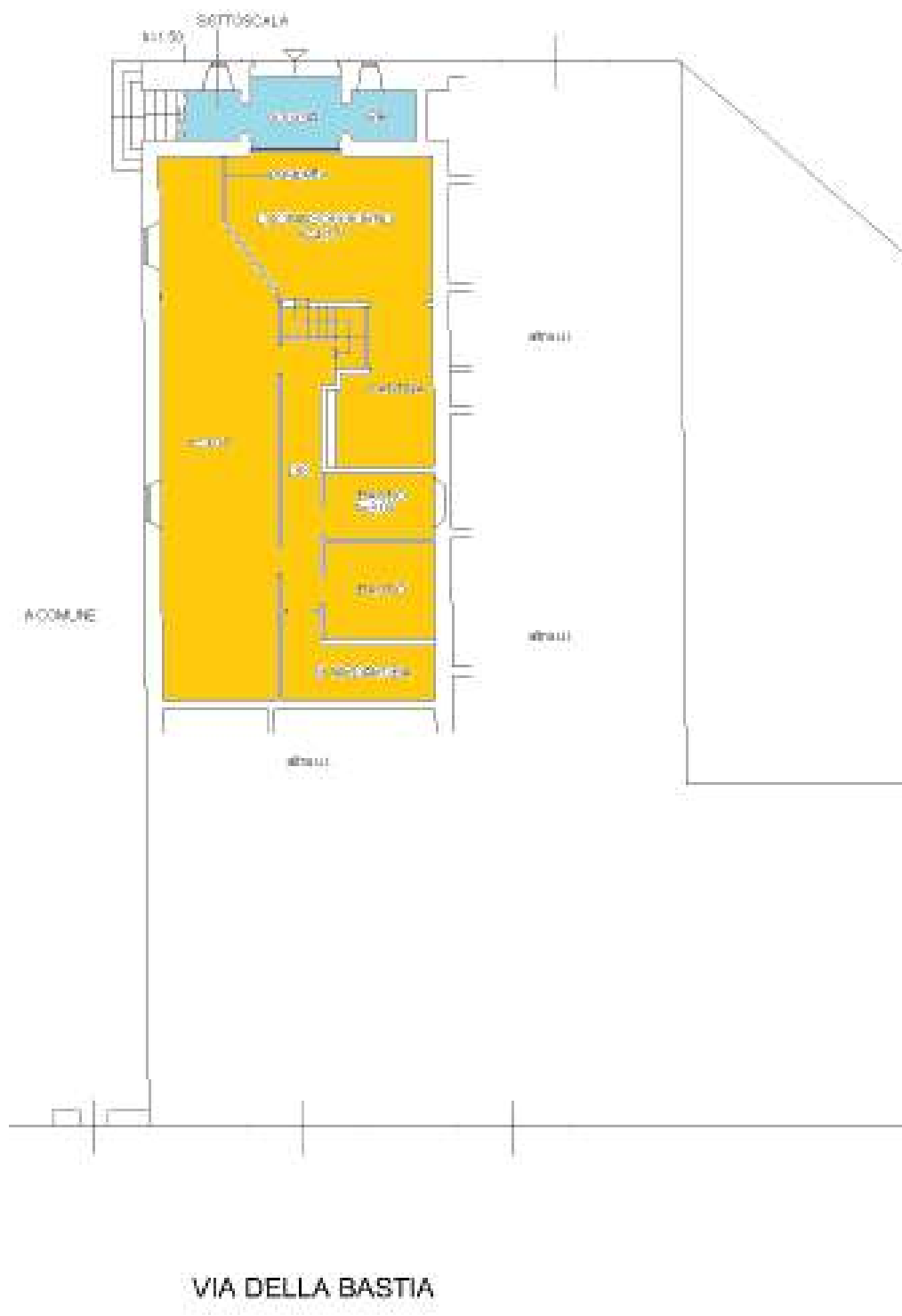


*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PIANO TERRENO



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica denominato ex "Cantine" elevato su due piani fuori terra. L'immobile risulta composto al piano terreno da cucina/soggiorno e cantina; ad un piano soppalco collegato da scala interna da disimpegno, due bagni, guardaroba, camera..

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 502 e 504, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate con tinteggiature da completare i soffitti sono a travi di legno e pianelle di laterizio. Si rilevano numerose infiltrazioni alle pareti .
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica colore celeste a mosaico

PAVIMENTI

Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagno	Ceramica presenti doccia a pavimento, vaso, bidet e lavello.

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	In legno verniciato la porta di ingresso, finestre in legno e vetri
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato da completare
--------------------	----------------------------------

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno ed in soffitta . Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata è pari a ml. 4,37, mentre sulla parte soppalcata è pari a ml. 2, 94. Si rilevano numerose infiltrazioni di acqua piovana all'interno dell'immobile.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 11 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.T - F. 32 P.IIa 26 Sub. 501						
1	Appartamento		lung. 16,23	x	larg. 8,17	= mq. 132,60
						132,60
			Sup. Appartamento			132,60
2	Loggia		3,00	x	2,00	= 6,00
						6,00
3	Ripostiglio		2,00	x	1,30	= 2,60
						2,60
			Sup. Loggia			6,00
SUPERFICI RAGGUAGLIATE						
		mq.	K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Appartamento	135,20	***	x	1,00	= 135,20
2	Sup. Loggia	6,00	***	x	0,50	= 3,00
			TOTALE			138,20

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-Appartamento PT nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 501 - T, categoria A/2, classe 3, vani 5,5- superficie catastale 154 m² e rendita catastale € 610,71.

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 29 dai sub:

- 506 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,504,538,539,540 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

OPERE "CANTINE" (UMI 5) Part. 26 subb. 501, 502, 506, 540, 539 e 538:

- **D.I.A. n. 616/2007**
Comunicazione Inizio lavori 17/03/2008
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 75/2011**, Prot. n. 14751 del 21/03/2011
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 19358 del 14/04/2011, data inizio lavori 14/04/2011
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014

A variante della D.I.A. precedente:

- **S.C.I.A. n. 23/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33162 del 30/07/2013**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8904 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 75/2011** a completamento **DIA 616/2007** e variante **SCIA 23-2011** (vedi allegati).

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria





LOTTO 12:

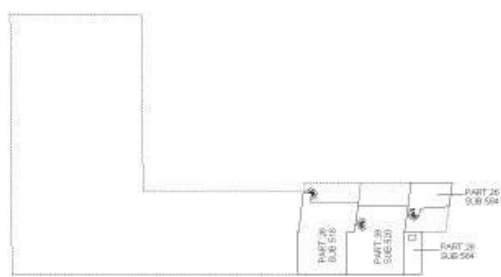
Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.516 e sub. 517 via della bastia 11 T resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 516 (abitazione di tipo civile)

PIANO TERRENO

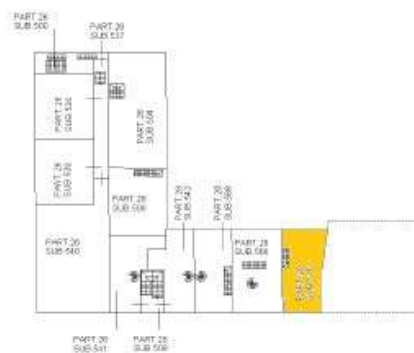


PIANO SOPPALCO



VIA DELLA BASTIA

PIANO PRIMO



VIA DELLA BASTIA

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PIANO PRIMO



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica denominato ex "Annessi" elevato su due piani fuori terra. L'immobile risulta composto al piano terreno da cucina/soggiorno, disimpegno, camera e bagno; al piano primo, collegato da scala interna, da disimpegno due camere ed un bagno oltre a due resedi, antistante e tergale.

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 568 e 518, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resedi antistante e tergale
- 2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate con tinteggiature da completare i soffitti sono a voltine e pianelle di laterizio. Si rilevano infiltrazioni alle pareti .
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagni	Ceramica presenti doccia a pavimento, vaso, bidet e lavello.

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	In legno verniciato la porta di ingresso, finestre in legno e vetri
------------------------------	---

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porte interne	Assenti da installare
---------------	-----------------------

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno. Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata è pari a ml. 2,87, mentre al piano primo le altezze vanno da 2,85 e 4,49 oltre che da 3,25 a 4,20.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 12 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.T. 1 - F. 32 P.IIa 26 Sub. 516-517							
			lung.		larg.		mq.
1	Cucina soggiorno		4,43	x	4,78	=	21,18
							21,18
2	Disimpegno, camera, bagno		4,57	x	4,80	=	21,94
							21,94
3	Camera P1		4,50	x	2,80	=	12,60
							12,60
4	Bagno P.1		1,54	x	2,19	=	3,37
							3,37
5	Camera P1		4,82	x	4,57	=	22,03
							22,03
6	Disimpegno		1,00	x	3,00	=	3,00
							3,00
			Sup. Appartamento				84,11
7	Resede	2	12,50	x	4,86	=	121,50
							121,50
			Sup. Resede				121,50
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.	K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	84,11	x 1,10	x	1,00	=	92,52
2	Sup. Resede	121,50	***	x	0,05	=	6,08
			TOTALE				98,60

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 516 - T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5- superficie catastale 112 m² e rendita catastale € 610,71.

-sub. 517 via della bastia 11 T resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 516 (abitazione di tipo civile)

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 per quanto riguarda l'appartamento e subb. 8 e 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PARTICELLA 629 dai sub:

- **7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673**

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "ANNESSI" (UMI 4) Part. 26 subb. 510, 516, 520, 541, 542, 566 e 568:

- **D.I.A. n. 208/2007**, Prot. n. 10705 del 30/04/2007
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori NONPRESENTATA, scadenza termini 29/04/2010

A completamento della D.I.A. precedente:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- **D.I.A. n. 372/2010**, Prot. n. 33666 del 17/06/2010
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014 per i sub. rimanenti

A variante delle D.I.A. precedenti:

- **S.C.I.A. n. 24/2011**, Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 216 del 03/01/2012 , data fine lavori 23/12/2011 per il sub. 516
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8903 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014 per i sub. rimanenti

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 24/2011** a variante delle pratiche di cui alla **DIA 280/2007 e 372/2010 Tav. 4** (vedi allegati).

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le condizioni di manutenzione con finiture ancora da completare, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 1.500,00 al mq..**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo O "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
---	-------------------------	-------------------------------

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Abitazione PT-1	MQ	98,60	E. 1.500	147.900,00
-----------------	----	-------	----------	------------

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Abitazione PT-1	€ 147.900,00 x 0.90 =	€ 133.110,00
-----------------	-----------------------	--------------

€ 130.000,00.=

(Euro centotrentamila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 13:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e soppalco.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.520 e sub. 521 via della Bastia 11 t resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 520 (abitazione di tipo civile)

PIANO TERRENO



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica denominato ex "Annessi" elevato su due piani fuori terra. L'immobile risulta composto al piano terreno da cucina/soggiorno, disimpegno, due camere e bagno, con annesso un soppalco e soffitta collegato da scala a chiocciola, oltre a due resedi, antistante e tergale.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 518 e 564, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resedi antistante e tergale
- 2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate con tinteggiature da completare i soffitti sono a travi in legno e pannelle di laterizio. Si rilevano infiltrazioni alle pareti .
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagni	Ceramica presenti doccia a pavimento, vaso, bidet e lavello.

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	In legno verniciato la porta di ingresso, finestre in legno e vetri
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno. Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata è pari a ml. 2,90 nella camera , mentre la cucina-soggiorno le altezze vanno da 4,54 a 5,24.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 13 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.T. - F. 32 P.la 26 Sub. 520-521								
				lung.		larg.		mq.
1	Cucina - Soggiorno			5,42	x	5,85	=	31,71
								31,71
2	Camera e bagno PT			4,85	x	6,78	=	32,88
								32,88
				Sup. Appartamento				64,59
3	Soppalco			2,80	x	5,85	=	16,38
								16,38
				Sup. soppalco				16,38
4	Soffitta			4,85	x	6,78	=	32,88
								32,88
				Sup. Soffitta				32,88
5	Resede							45,00
								45,00
				Sup. Resede				45,00
SUPERFICI RAGGUAGLIATE								
		mq.		K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	64,59	x	1,10	x	1,00	=	71,05
2	Sup. Soppalco	16,38	x	1,10	x	0,50	=	9,01
3	Sup. Soffitta	32,88		***	x	0,25	=	8,22
3	Sup. Resede	45,00		***	x	0,05	=	2,25
				TOTALE				90,53

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 520 - T, categoria A/2, classe 3, vani 4,5- superficie catastale 92 m² e rendita catastale € 499,67.

-sub. 521 via della bastia 11 T resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 520 (abitazione di tipo civile)

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 per quanto riguarda l'appartamento e subb. 8 e 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- ***524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26***
- ***535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673***
- ***562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26***
- ***563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI***

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26

- 570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 29 dai sub:

- 507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29

PARTICELLA 629 dai sub:

- 3 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29
- 7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566 ,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "ANNESSI" (UMI 4) Part. 26 subb. 510, 516, 520, 541, 542, 566 e 568:

- **D.I.A. n. 208/2007**, Prot. n. 10705 del 30/04/2007
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori NONPRESENTATA, scadenza termini
29/04/2010

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 372/2010**, Prot. n. 33666 del 17/06/2010
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio
lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014 per i sub. rimanenti

A variante delle D.I.A. precedenti:

- **S.C.I.A. n. 24/2011**, Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 216 del 03/01/2012 , data fine lavori
23/12/2011 per il sub. 516
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8903 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014 per i sub. rimanenti

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 24/2011** a variante delle pratiche di cui alla **DIA 280/2007 e 372/2010 Tav. 4 (vedi allegati)**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le condizioni di manutenzione con finiture ancora da completare, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 1.500,00 al mq..**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria







M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica denominato ex "Annessi" elevato su due piani fuori terra. L'immobile risulta composto al piano terreno da soggiorno con posto cottura, disimpegno, camera e bagno, al piano primo collegato da scala interna, da disimpegno, due camere ed un bagno, con

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



annesso una soffitta collegata da scala a chiocciola, oltre a due resedi, antistante e tergale.

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 566 e 516, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resedi antistante e tergale
- 2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI	
Abitazione	Le pareti risultano intonacate con tinteggiature da completare i soffitti sono in legno e pannelle di laterizio. Si rilevano infiltrazioni alle pareti .
Cucina	Da completare
Bagno	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Pavimentazione assente da completare
Bagni	Ceramica presenti doccia a pavimento, vaso. bidet e lavello.

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	In legno verniciato la porta di ingresso, finestre in legno e vetri
Porte interne	Assenti da installare

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato da completare
Impianto di riscaldamento	Presente a pavimento presente radiatore in bagno. Non si è rilevata la presenza di caldaia a gas
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata è pari a ml. 2,89 e 2,93, mentre al piano primo le altezze vanno da 2,67 e 3,58.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 14 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.T. 1 - F. 32 P.Ila 26 Sub. 568-569							
1	Piano terreno		lung. 5,61	x	larg. 9,52	=	mq. 53,41
							53,41
2	Cottura PT		2,02	x	1,79	=	3,62
							3,62
3	Camera P 1 e bagno		5,67	x	4,52	=	25,63
							25,63
4	Camera e disimpegno		5,64	x	4,72	=	26,62
							26,62
			Sup. Appartamento				109,27
5	Soffitta		5,64	x	4,72	=	26,62
							26,62
6	Resede	2	14,20	x	5,61	=	159,32
							159,32
			Sup. Resede				159,32
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.	K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	109,27	x 1,10	x	1,00	=	120,20
2	Sup. Resede	159,32	***	x	0,05	=	7,97
3	Sup. Soffitta	26,62	***	x	0,25	=	6,66
			TOTALE				134,82

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1-2 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 568 - T-1-2, categoria A/2, classe 3, vani 7- superficie catastale 155 m² e rendita catastale € 777,27.

-sub. 569 via della bastia 11 T resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 568 (abitazione di tipo civile)

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 1, 2, 3, 4 e 5 per quanto riguarda l'appartamento e subb. 8 e 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564, 566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543, 544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564, 566,568 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564, 566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 570 via della bastia 9 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PER ISPEZIONE E PULIZIA DELLE FOSSE BIOLOGICHE E POZZETTO SGRASSATORE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,506,510,516,520,538,539,541,542,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 29 dai sub:

- 507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29

PARTICELLA 629 dai sub:

- 3 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29
- 7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "ANNESSI" (UMI 4) Part. 26 subb. 510, 516, 520, 541, 542, 566 e 568:

- **D.I.A. n. 208/2007**, Prot. n. 10705 del 30/04/2007
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori NONPRESENTATA, scadenza termini
29/04/2010

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 372/2010**, Prot. n. 33666 del 17/06/2010
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio
lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 17/02/2014 per i sub. rimanenti

A variante delle D.I.A. precedenti:

- **S.C.I.A. n. 24/2011**, Prot. n. 51596 del 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 216 del 03/01/2012 , data fine lavori
23/12/2011 per il sub. 516
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8903 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014 per i sub. rimanenti

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.

OSSERVAZIONI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera **Pratica 24/2011** a variante delle pratiche di cui alla **DIA 280/2007 e 372/2010 Tav. 4 (vedi allegati)**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le condizioni di manutenzione con finiture

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

LOTTO 15:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, disposto al piano terreno e primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.531. e sub. 532 via della Bastia 11 t resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 531 (abitazione di tipo civile)

PIANO TERRENO



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica denominato (ex Fienile) elevato su due piani fuori terra, disposto al piano terreno e primo e composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno cucina bagno e ripostiglio ed al piano primo collegato da scala interna, da due camere ed un bagno oltre a resedi esclusivi antistante e tergale.

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 529 e sub. 533, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-Resedi esclusivi antistante e tergale.
- 2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate i soffitti sono a travi di legno e pannelle di laterizio.
Bagni	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Presenti in ceramica al PT assenti al P1
Bagni	Presenti in ceramica

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato
Impianto di riscaldamento	caldaia non rilevata presenti radiatori alluminio
Impianto fognario	Presente

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,85 al piano terreno e da ml. 2,25 a 3,75 al piano primo .

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

LOTTO 15 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.1 - F. 32 P.IIa 26 Sub. 531-532							
			lung.		larg.		mq.
1	Appartamento PT		8,44	x	4,23	=	35,70
1	Appartamento P1		8,70	x	4,29	=	37,32
							73,02
			Sup. Appartamento				73,02
2	Resede		4,23	x	13,00	=	54,99
3	Resede		4,23	x	7,00	=	29,61
							84,60
			Sup. Resedi				84,60
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.	K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	73,02	1,10	x	1,00	=	80,33
2	Sup. Resedi	84,60	***	x	0,05	=	4,23
			TOTALE				84,56

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 531 - T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5- superficie catastale 89 m² e rendita catastale € 610,71.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-Sub. 532 via della bastia 11 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 531 (abitazione di tipo civile)

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 6 e 7 per quanto riguarda l'appartamento e sub. 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 629 dai sub:

- 7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



**PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E
SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673**

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "FIENILE" (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio
lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera di cui alla DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010 Tav. 4 (vedi allegati). Nulla Osta Soprintendenza dei beni architettonici 12-01-2012 n. 739.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria





LOTTO 16:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un immobile uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, disposto al piano terreno e primo.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) nel foglio di mappa 32 particella 26 sub.533 e sub. 534 via della Bastia 11 t resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 533 (abitazione di tipo civile).

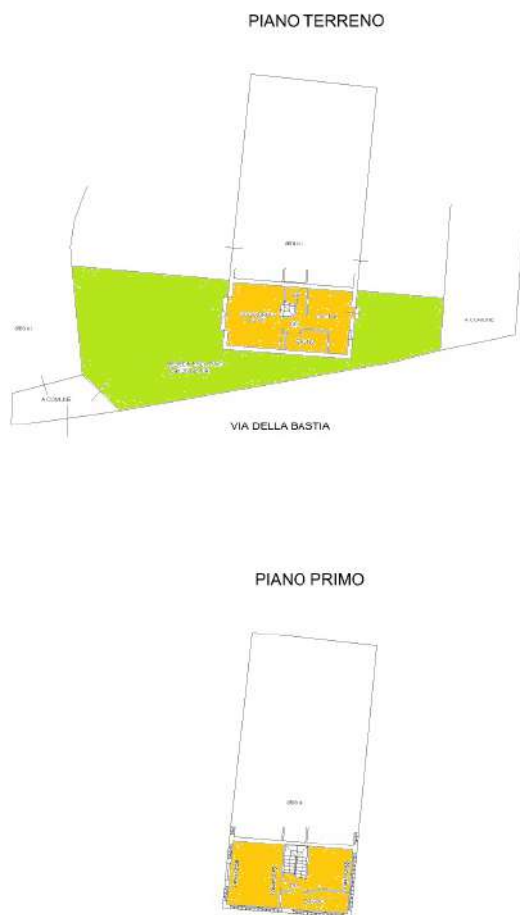
PIANO TERRENO



*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso abitativo posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 11, ricompreso in un corpo di fabbrica (ex Fienile) elevato su due piani fuori terra. L'immobile è disposto al piano terreno e primo e risulta composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio ed al piano primo collegato da scala interna, da due camere ed un bagno oltre a resede esclusivo circostante e tergale.

Confini: Spazi esterni adibiti a resede, sub. 531, parti comuni, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-Resede esclusivo circostante e tergale.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



2)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

3)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Abitazione	Le pareti risultano intonacate e tinteggiate i soffitti sono a travi di legno e pannelle di laterizio.
Bagni	Pareti rivestite in ceramica

PAVIMENTI

Abitazione	Presenti in ceramica al PT e P1 in parquet.
Bagni	Presenti in ceramica

INFISSI

Porta di ingresso e finestre	Presenti in legno e vetri
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI

Impianto elettrico	Presente incassato
Impianto di riscaldamento	caldaia non rilevata presenti radiatori alluminio
Impianto fognario	Presente
Impianto Idrico	Presente
Impianto telefonico	Non verificabile
Impianto TV	Non verificabile

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,85 al piano terreno e da ml. 2,25 a 3,75 al piano primo .

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e di conseguenza potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 16 - APPARTAMENTO in Empoli, Via della Bastia 11, P.1 - F. 32 P.IIa 26 Sub. 533-534							
			lung.		larg.		mq.
1	Appartamento PT		8,64	x	4,58	=	39,57
1	Appartamento P1		8,76	x	4,65	=	40,73
							80,31
			Sup. Appartamento				80,31
2	Resede					=	120,00
							120,00
			Sup. Resedi				120,00
SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.	K Sup. netta		coeff.		mq.
1	Sup. Appartamento	80,31	1,10	x	1,00	=	88,34
2	Sup. Resede	120,00	***	x	0,05	=	6,00
			TOTALE				94,34

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-Appartamento PT-1 nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 533 - T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5- superficie catastale 101 m² e rendita catastale € 610,71.

-Sub. 534 via della bastia 11 resede esclusivo - unita' graffata alla particella 26 subalterno 533 (abitazione di tipo civile)

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fin i della storia catastale, che i subalterni di cui sopra rappresentano porzione degli ex-subb. 6 e 7 per quanto riguarda l'appartamento e sub. 9 per quanto riguarda il resede della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE A COMUNE SUB:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 524 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,
566,568 DELLA PARTICELLA 26

- 526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556, 557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26
- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529, 531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26
- 563 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CONTATORI ACQUA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26

PARTICELLA 629 dai sub:

- 7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'appartamento risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "FIENILE" (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di abitabilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'edificio in oggetto è stato completamente ultimato. Da quanto sopra rilevato nel capitolo "L" già trattato, si ritiene che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alla Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



92/2010 Tav. 4 (vedi allegati). Nulla Osta Soprintendenza dei beni architettonici 12-01-2012 n. 739.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso abitativo e che lo stesso è di proprietà per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è attualmente libero nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, finiture impianti, e servizi in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità che varia in una forbice compresa **tra E/mq. 1100 ed E/mq. 2300.**

Atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari, considerato la particolare ubicazione collinare dell'immobile all'interno di un complesso storico di recente restauro e corredato da verde in zona tranquilla, visto le buone condizioni di manutenzione, il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per il suddetto immobile il prezzo **unitario intorno ad E. 2.200,00 al mq..**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione PT-1	MQ	94,34	E. 2.200	207.548,00

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Abitazione PT -1 € 207.548,00 x 0.90 = € 186.793,20

(Euro centonovantamila/00)

175

LOTTE DA 1 A 16 ABITAZIONI											
	PIANO	SUB	SUP.L. RAGG	VAL. AL MQ	VAL. LIBERO	ASTA - 10%	SANATORIE	VALORE ASTA	ARROT. ASTA	OCCUP.-20%	ARROTOND.
LOTTO 1	T	527-528	54,25	€ 2.200,00	€ 119.350,00	€ 107.415,00	€ -	€ 107.415,00	€ 110.000,00	Finito	
LOTTO 2	T	510-511	40,09	€ 2.200,00	€ 88.198,00	€ 79.378,20	€ -	€ 79.378,20	€ 80.000,00	€ 64.000,00	€ 65.000,00
LOTTO 3	T-1	566-567	101,57	€ 1.600,00	€ 162.512,00	€ 146.260,80	€ -	€ 146.260,80	€ 150.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 4	T	502-503	105,73	€ 1.400,00	€ 148.022,00	€ 133.219,80	€ -	€ 133.219,80	€ 130.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 5	T-1	506-507	126,67	€ 1.400,00	€ 177.338,00	€ 159.604,20	€ -	€ 159.604,20	€ 160.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 6	1	541	52,35	€ 1.500,00	€ 78.525,00	€ 70.672,50	€ -	€ 70.672,50	€ 70.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 7	1	542	51,60	€ 1.500,00	€ 77.400,00	€ 69.660,00	€ -	€ 69.660,00	€ 70.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 8	1	538	46,00	€ 1.500,00	€ 69.000,00	€ 62.100,00	€ -	€ 62.100,00	€ 60.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 9	1	539	44,79	€ 1.500,00	€ 67.185,00	€ 60.466,50	€ -	€ 60.466,50	€ 60.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 10	1	540	108,43	€ 1.500,00	€ 162.645,00	€ 146.380,50	€ -	€ 146.380,50	€ 150.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 11	T	501	138,20	€ 1.400,00	€ 193.480,00	€ 174.132,00	€ -	€ 174.132,00	€ 170.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 12	T-1	516-517	98,60	€ 1.500,00	€ 147.900,00	€ 133.110,00	€ -	€ 133.110,00	€ 130.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 13	T	520-521	90,53	€ 1.500,00	€ 135.795,00	€ 122.215,50	€ -	€ 122.215,50	€ 120.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 14	T-1-2-	568-569	134,82	€ 1.600,00	€ 215.712,00	€ 194.140,80	€ -	€ 194.140,80	€ 190.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 15	T-1	531-532	84,56	€ 2.100,00	€ 177.576,00	€ 159.818,40	€ -	€ 159.818,40	€ 160.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 16	T	533-534	94,34	€ 2.200,00	€ 207.548,00	€ 186.793,20	€ -	€ 186.793,20	€ 190.000,00	Finito	
			1.372,53	€ 1.662,50	€ 2.228.186,00	€ 2.005.367,40	€ -	€ 2.005.367,40	€ 2.000.000,00	€ 64.000,00	€ 65.000,00

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 17:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 543.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 18,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 543 via della Bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 18 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C. 37,18

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



*561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26*

*562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,5
46,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26*

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare come la identificazione sui luoghi il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 250,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni spazio riservato.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO- LIBERO:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	18,00	€ 250,00	€4.500,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Posto Auto $\text{€ } 4.500,00 \times 0.90 = \text{€ } 4.050,00$

€ 4.000,00= (Euro quattromila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 18:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 544.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 544 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



**561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26**

**562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,5
46,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26**

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Per quanto riguarda il contratto di locazione si precisa che durante il sopralluogo ho assunto dall'occupante dell'immobile le seguenti informazioni:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



VALORE LOCATIVO: Si ritiene congruo il valore locativo di E. 500,00 mensili comprensivo dell'appartamento di cui al LOTTO 2.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare come la identificazione sui luoghi il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 250,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni spazio riservato.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO- LIBERO:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Posto Auto € 3.000,00 x 0.90 = € 2.700,00

€ 3.000,00=
(Euro tremila/00)

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO OCCUPATO:

Si ritiene di non considerare il decurtamento a valore occupato in quanto tale valore è da ritenersi ricompreso in quello già indicato nel valore occupato di cui al LOTTO 2 riferito all'appartamento cui è annesso il posto auto.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 19:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 545.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 545 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



*561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26*

*562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,5
46,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26*

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili similari per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare come la identificazione sui luoghi il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 250,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni spazio riservato.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO- LIBERO:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Posto Auto $\text{€ } 3.000,00 \times 0.90 = \text{€ } 2.700,00$

€ 3.000,00= (Euro tremila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 20:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 546.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 546 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



*561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26*

*562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,
546,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26*

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 21:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 547.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 547 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



**561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26**

**562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,5
46,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26**

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili similari per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 22:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 548.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 548 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



**561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26**

**562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,
546,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26**

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili similari per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare come la identificazione sui luoghi il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 250,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni spazio riservato.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO- LIBERO:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Posto Auto $\text{€ } 3.000,00 \times 0.90 = \text{€ } 2.700,00$

€ 3.000,00= (Euro tremila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 23:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 549.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 549 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



**561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26**

**562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,5
46,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26**

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare come la identificazione sui luoghi il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 250,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni spazio riservato.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO- LIBERO:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Posto Auto $\text{€ } 3.000,00 \times 0.90 = \text{€ } 2.700,00$

€ 3.000,00= (Euro tremila/00)

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 24:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 550.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 550 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533
DELLA PARTICELLA 26

561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26

562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,5
46,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei
luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica
del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è
stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto
è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014
in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



lavori 30/06/2011

Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**

Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007

Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**

Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010

Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.

Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 25:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 551.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 24,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 551 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 24 - sup. Catastale mq. 24,00 R.C. 49,58

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554, 555,556,557,558,559,560 DELLA PARTICELLA 26

562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533, 538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557, 558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili similari per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare come la identificazione sui luoghi il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 250,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni spazio riservato.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO- LIBERO:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	24,00	€ 250,00	€6.000,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Posto Auto € 6.000,00 x 0.90 = € 5.400,00

€ 5.000,00= (Euro quattromila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 26:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 552.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 18,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 552 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 18 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C. 37,18

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546, 547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA PARTICELLA 26

562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa **tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	18,00	€ 250,00	€4.500,00

€ 4.000,00= (Euro quattromila/00)
--

LOTTO 27:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 554.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 554 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 E 533
DELLA PARTICELLA 26

561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26

562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,545,
546,547,548,549,550,551,552,55 3,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568 DELLA
PARTICELLA 26

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei
luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica
del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è
stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto
è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014
in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



lavori 30/06/2011

Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Posto Auto	€ 3.000,00 x 0.90 = € 2.700,00
-------------------	---------------------------------------

(Euro tremila/00)

LOTTO 28:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 555.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 555 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553, 554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



*561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26*

*562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,
545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568
DELLA PARTICELLA 26*

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili similari per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare come la identificazione sui luoghi il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 250,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni spazio riservato.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO- LIBERO:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Posto Auto $\text{€ } 3.000,00 \times 0.90 = \text{€ } 2.700,00$

€ 3.000,00= (Euro tremila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 29:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 556.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 556 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553, 554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



*561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26*

*562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,
545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568
DELLA PARTICELLA 26*

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare come la identificazione sui luoghi il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 250,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni spazio riservato.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO- LIBERO:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Posto Auto € 3.000,00 x 0.90 = € 2.700,00

€ 3.000,00= (Euro tremila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 30:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 557.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 557 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553, 554,555,556,557,558,559,560 E 533 DELLA PARTICELLA 26

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



*561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26*

*562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,
545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568
DELLA PARTICELLA 26*

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio
lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**
Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**
Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010
Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.
Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla **DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010**.

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell' esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili similari per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 600. , considerato alcune finiture da realizzare come la identificazione sui luoghi il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 250,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni spazio riservato.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE POSTO AUTO SCOPERTO- LIBERO:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Posto Auto $\text{€ } 3.000,00 \times 0.90 = \text{€ } 2.700,00$

€ 3.000,00= (Euro tremila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 31:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 558.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 558 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553, 554,555,556,557,558,559,560 E 533
DELLA PARTICELLA 26

561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26

562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,
545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568
DELLA PARTICELLA 26

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei
luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica
del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è
stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto
è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014
in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



lavori 30/06/2011

Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**

Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007

Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**

Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010

Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.

Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Posto Auto	€ 3.000,00 x 0.90 = € 2.700,00
-------------------	---------------------------------------

237

LOTTO 32:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 559.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 559 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553, 554,555,556,557,558,559,560 E 533
DELLA PARTICELLA 26

561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26

562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,
545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568
DELLA PARTICELLA 26

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei
luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica
del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è
stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto
è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014
in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



lavori 30/06/2011

Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**

Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007

Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**

Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010

Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.

Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 33:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un posto auto scoperto posto in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 8, piano terreno, foglio di mappa 32 particella 26 sub. 560.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE POSTI AUTO

Trattasi di uno dei n. 17 posti auto, inseriti nel piazzale sterrato antistante il complesso immobiliare completamente recintato. I posti auto non sono tracciati ed identificati sul terreno tramite elementi fisici e o strisce distintive, ma risultano identificati nell'elaborato planimetrico catastale allegato nell'apposita documentazione catastale.

Il posto auto di cui al presente lotto misura mq. 12,00.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 26 sub. 560 via della bastia 8 T POSTO AUTO SCOPERTO cat. C/6 -cl. 1 - cons. mq. 12 - sup. Catastale mq. 12,00 R.C. 24,79

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra rappresenta porzione dell'ex-sub. 9 della stessa particella 26 del foglio 32.

ANNESSI ED AREE COMUNI

526 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553, 554,555,556,557,558,559,560 E 533
DELLA PARTICELLA 26

561 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI
MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E SCALETTE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560 DELLA
PARTICELLA 26

562 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - SIEPE A
SERVIZIO DEI SUBALTERNI
501,502,504,506,510,516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,543,544,
545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,564,566,568
DELLA PARTICELLA 26

La planimetria catastale del posto auto risulta corrispondente allo stato dei
luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica
del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è
stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto
è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014
in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



lavori 30/06/2011

Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-OPERE "FIENILE" (comprendenti anche la realizzazione dei posti auto) (UMI 3), Part. 26 subb. 527, 531 e 533:

- **D.I.A. n. 106/2007**

Comunicazione Inizio lavori 11/07/2007

Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011

A completamento della D.I.A. precedente:

- **D.I.A. n. 92/2010 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 16306 del 29/03/2012**

Dichiarazione Inizio lavori Prot. n. 26153 del 12/05/2010, data inizio lavori 17/05/2010

Dichiarazione Fine lavori 23/12/2011 per alcuni sub.

Dichiarazione Fine lavori 20/02/2014 per i sub. rimanenti

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'area adibita a posti auto è contemplata nella Variante in corso d'opera di cui alla DIA 9613 del 22-02-2010 pratica 92/2010.

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'area adibita a posti auto scoperti risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
POSTO AUTO	MQ	12,00	€ 250,00	€3.000,00

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Posto Auto	€ 3.000,00 x 0.90 = € 2.700,00
-------------------	---------------------------------------

245

N. 17 POSTI AUTO SCOPERTI-PARTICELLA 26											
	PIANO	SUB.	SUP.CAT.	VAL. AL MQ	VAL. LIBERO	ASTA - 10%	SANATORIE	VALORE ASTA	ARROT. ASTA		
LOTTO 17	PT	543	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00	€ 4.050,00	€ -	€ 4.050,00	€ 4.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 18	PT	544	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 19	PT	545	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 20	PT	546	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 21	PT	547	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 22	PT	548	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 23	PT	549	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 24	PT	550	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 25	PT	551	24,00	€ 250,00	€ 6.000,00	€ 5.400,00	€ -	€ 5.400,00	€ 5.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 26	PT	552	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00	€ 4.050,00	€ -	€ 4.050,00	€ 4.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 27	PT	554	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 28	PT	555	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 29	PT	556	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 30	PT	557	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 31	PT	558	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 32	PT	559	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 33	PT	560	12,00	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00	€ 3.000,00	Finiture da completare	
			228,00	€ 250,00	€ 57.000,00	€ 51.300,00	€ -	€ 51.300,00	€ 55.000,00		

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 34:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 500.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,15**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



INFISSI	
Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 500 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE A COMUNE:

PARTICELLA 26 dai sub:

- **535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE -
PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI
SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566
,568 DELLA PARTICELLA 26,SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA
PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA
673**

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- 536 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

PARTICELLA 29 dai sub:

- 506 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,504,538,539,540 DELLA PARTICELLA 26
- 507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29

PARTICELLA 629 dai sub:

- 7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 8 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

PARTICELLA 673 dai sub:

- 538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



8,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,5
37 DELLA PARTICELLA 673

- *539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673*
- *540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673*
- *541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673*

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data
inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

- **D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013**
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data
inizio lavori 04/10/2011
Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014
- **Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.**

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,15	€ 550,00	€ 8.882,50

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $\text{€ } 8.882,50 \times 0.90 = \text{€ } 7.994,25$

€ 8.000,00=
(Euro ottomila/00)

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 35:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 501.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,23**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 501 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE A COMUNE:

PARTICELLA 26 dai sub:

- 535 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26,SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 536 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

PARTICELLA 29 dai sub:

- 506 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 501,504,538,539,540 DELLA PARTICELLA 26
- 507 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 6,518,520,538,539,540,541,542,564,566,568 DELLA PARTICELLA 26 E SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29

PARTICELLA 629 dai sub:

- 7 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 516,518,520,527,529,531,533,538,539,540,541,542,564,566 ,568 DELLA PARTICELLA 26, SUBALTERNI 1,2,500,505 DELLA PARTICELLA 29 E SUBALTERNI DAL 500 AL 537 DELLA PARTICELLA 673
- 8 via della bastia 8 T BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

PARTICELLA 673 dai sub:

- 538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- **539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI** 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673
- **540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI** 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673
- **541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI** 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data
inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

- **D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso
d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013**
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data
inizio lavori 04/10/2011
**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine
lavori 17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,23	€ 550,00	€ 8.926,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.926,50 \times 0.90 = € 8.033,85$

€ 8.000,00=
(Euro ottomila/00)

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 36:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 502.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 502 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 37:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 503.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 503 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 38:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 504.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 504 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 39:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 505.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 505 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 40:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 506.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 506 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 41:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 507.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 507 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 42:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 508.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 30,65**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 508 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 31 - sup. Catastale mq. 34,00 R.C.
102,46

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	30,65	€ 550,00	€ 16.857,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 16.857,50 \times 0.90 = € 15.171,15$

€ 15.000,00= (Euro quindicimila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 43:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 509.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 39,88**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 509 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 40 - sup. Catastale mq. 44,00 R.C.
132,21

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	39,88	€ 550,00	€ 21.934,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 21.934,00 \times 0.90 = € 19.740,60$

€ 20.000,00= (Euro ventimila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 44:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 510.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,20**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 510 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,20	€ 550,00	€ 8.910,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.910,00 \times 0.90 = € 8.019,00$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 45:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 511.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,20**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 511 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,20	€ 550,00	€ 8.910,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.910,00 \times 0.90 = € 8.019,00$

€ 8.000,00=
(Euro ottomila/00)



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



LOTTO 46:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 512.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,29**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 512 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,29	€ 550,00	€8.959,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.959,50 \times 0.90 = € 8.063,55$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 47:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 513.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,24**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 513 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,24	€ 550,00	€8.932,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.932,00 \times 0.90 = € 8.038,80$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 48:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 514.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,21**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 514 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,21	€ 550,00	€ 8.915,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.915,50 \times 0.90 = € 8.023,95$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 49:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 515.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 39,92**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 515 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 40 - sup. Catastale mq. 44,00 R.C.
132,21

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	39,92	€ 550,00	€ 21.956,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 21.956,00 \times 0.90 = € 19.760,40$

€ 20.000,00=
(Euro ventimila/00)



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



LOTTO 50:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 516.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 31,01**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 516 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 31 - sup. Catastale mq. 34,00 R.C.
102,46

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	31,01	€ 550,00	€ 17.055,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 17.055,50 \times 0.90 = € 15.349,95$

€ 15.000,00= (Euro quindicimila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 51:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 517.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,23**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub 517 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,23	€ 550,00	€ 8.926,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.926,50 \times 0.90 = € 8.033,85$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 52:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 518.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 518 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 53:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 519.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 519 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 54:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 520.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 520 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 55:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 521.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 521 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 56:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 522.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 522 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 57:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 523.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,23**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub 523 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,23	€ 550,00	€ 8.926,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.926,50 \times 0.90 = € 8.033,85$

€ 8.000,00=
(Euro ottomila/00)

523 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C. 52,89

523 via della bastia 52 S1 AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C. 52,89

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 58:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 524.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,26**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 524 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,26	€ 550,00	€8.943,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.943,00 \times 0.90 = € 8.048,70$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 59:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 525.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 31,01**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 525 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 31 - sup. Catastale mq. 34,00 R.C.
102,46

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	31,01	€ 550,00	€ 17.055,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 17.055,50 \times 0.90 = € 15.349,95$

€ 15.000,00= (Euro quindicimila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 60:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 526.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 39,34**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 526 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 39 - sup. Catastale mq. 43,00 R.C.
128,91

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	39,34	€ 550,00	€ 21.637,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 21.637,00 \times 0.90 = € 19.473,30$

€ 19.000,00=
(Euro diciannovemila/00)



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



LOTTO 61:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 527.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,21**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 527 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,21	€ 550,00	€ 8.915,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.915,50 \times 0.90 = € 8.023,95$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 62:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 528.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,19**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 528 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,19	€ 550,00	€ 8.904,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.904,50 \times 0.90 = € 8.014,05$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 63:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 529.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,24**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 529 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,24	€ 550,00	€8.932,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.932,00 \times 0.90 = € 8.038,80$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 64:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 530.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,21**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 530 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,21	€ 550,00	€ 8.915,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.915,50 \times 0.90 = € 8.023,95$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 65:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 531.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 16,18**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 531 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 16 - sup. Catastale mq. 18,00 R.C.
52,89

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	16,18	€ 550,00	€ 8.899,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 8.899,00 \times 0.90 = € 8.009,10$

€ 8.000,00= (Euro ottomila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 66:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 532.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 22,35**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 532 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 22 - sup. Catastale mq. 23,00 R.C.
72,72

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	22,35	€ 550,00	€ 12.292,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 12.292,50 \times 0.90 = € 11.063,25$

€ 11.000,00=
(Euro undicimila/00)



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



LOTTO 67:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 533.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 22,40**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 533 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 22 - sup. Catastale mq. 24,00 R.C.
72,72

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori 04/10/2011

Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori 17/02/2014

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	22,40	€ 550,00	€ 12.320,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 12.320,00 \times 0.90 = € 11.088,00$

€ 11.000,00= (Euro undicimila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria





ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



LOTTO 68:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 534.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 22,40**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 534 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 22 - sup. Catastale mq. 24,00 R.C.
72,72

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	22,40	€ 550,00	€ 12.320,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 12.320,00 \times 0.90 = € 11.088,00$

€ 11.000,00= (Euro undicimila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 69:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 535.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 21,44**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 535 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 21 - sup. Catastale mq. 22,00 R.C.
69,41

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, **possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	21,44	€ 550,00	€ 11.792,00

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 11.792,00 \times 0.90 = € 10.612,80$

€ 11.000,00= (Euro undicimila/00)

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 70:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di una autorimessa interrata posta in Comune di Empoli (FI) , Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, piano interrato, foglio di mappa 32 particella 673 sub. 536.

M)-DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Trattasi di una autorimessa interrata facente parte di una autorimessa collettiva interrata posta nelle vicinanze del complesso edilizio che comprende 37 singole autorimesse oltre spazi comuni di manovra e rampa carrabile. Il fabbricato è posto in Comune di Empoli (FI), Loc. Ponte a Elsa Via della Bastia 52, di nuova costruzione elevato su di un piano interrato. L'accesso è consentito tramite viabilità interna al complesso e relativa rampa carrabile; possibile anche accesso pedonale tramite rampa scale che diparte dal PT. I locali sono privi di serranda e non risultano intonacati e tinteggiati, in pratica lasciati al grezzo.

L'autorimessa di cui al presente lotto misura **mq. 20,43**.

Confini: Spazi esterni a comune, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1)-parti comuni esterne come individuate nella sezione N catastale
- 2)-i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

FINITURE INTERNE

PARETI E SOFFITTI

Autorimesse	Le pareti risultano in c. a. non intonacate e non tinteggiate.
	Presenti infiltrazioni

PAVIMENTI

Autorimesse	Assenti
	Presenti notevoli infiltrazioni

INFISSI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Porta di ingresso	Assenti
Porte interne	Assenti

DOTAZIONE IMPIANTI	
Impianto elettrico	Predisposto esterno a canaletta incassato

Si riferisce inoltre che l'altezza media rilevata complessivamente nell'immobile dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 2,40.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, le certificazioni antincendio, e pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

N)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà, e così rappresentati:

-nel foglio di mappa 32 particella 673 sub. 536 via della bastia 52 S1
AUTORIMESSA cat. C/6 -cl. 4 - cons. mq. 20 - sup. Catastale mq. 21,00 R.C.
66,11

STORIA CATASTALE

Si precisa, ai fini della storia catastale, che il subalterno di cui sopra è stato costituito con nuova costruzione sulla stessa particella 673 già ente urbano. Questa deriva da porzione della p.lla 629 (ente urbano dal 13/06/2006), che a sua volta deriva dalla ex-p.lla 25 (vigneto).

ANNESSI ED AREE COMUNI

538 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSIA DI MANOVRA E DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE E RAMPA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

539 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511, 512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



540 via della bastia 52 S1-T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CAVEDIO DI VENTILAZIONE A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506, 507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526, 527,528,529,530,531, 532,533,534,535,536,537 DELLA PARTICELLA 673

541 via della bastia 52 S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE - LOCALE DI DEPOSITO A SERVIZIO DEI SUBALTERNI 500,501,502,503,504,505,506,507, 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527, 528,529,530,531,532, 533,534,535,536,537 DELLAPARTICELLA 673

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

O) - SITUAZIONE URBANISTICA IMMOBILE

Da informativa eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli (FI) è emerso che il complesso edilizio di cui trattasi è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e che l'unità immobiliare in oggetto è derivata dal completo restauro del complesso immobiliare negli anni 2007-2014 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

-PIANO DI RECUPERO N. 42/2004

-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Concessione Edilizia n. 25/2007 del 09/03/2007**, Pratica n. 123/2006
Comunicazione Inizio lavori 12/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini 11/04/10

A completamento ed in parte a sanatoria delle opere di urbanizzazione:

- **Concessione Edilizia n. 9/2011 del 28/01/2011**, Pratica n. 23/2010
Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 34949 del 30/06/2011, data inizio lavori 30/06/2011
Dichiarazione Fine lavori 03/11/2011

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-REALIZZAZIONE AUTORIMESSE:

- **Concessione Edilizia n. 54/2007 del 26/04/2007**, Pratica n. 121/2006
Comunicazione Inizio lavori 30/04/2007
Dichiarazione Fine lavori NON PRESENTATA, scadenza termini
29/04/10

A completamento della C.E. precedente:

D.I.A. n. 191/2011 del 28/01/2011 e successiva Variante in corso d'opera Prot. n. 33165 del 30/07/2013

Comunicazione Inizio lavori Prot. n. 51424 del 04/10/2011, data inizio lavori
04/10/2011

**Dichiarazione Fine lavori Prot. n. 8907 del 20/02/2014, data fine lavori
17/02/2014**

Per l'immobile non risulta depositata attestazione di agibilità.

OSSERVAZIONI

Possiamo intanto rilevare che l'autorimessa collettiva è contemplata nella Variante in corso d'opera **al P.d.C. n. 54-2007 e DIA 191 del 2011.**

Effettuate le comparazioni, possiamo indicare che le opere indicate in tale ultimo atto amministrativo risultano sostanzialmente corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto l'immobile ad uso autorimessa collettiva interrata risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

P) - EVENTUALI OCCUPAZIONI-VALORE LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'area risultava libera nel possesso dell'esecutato.

Q) - STIMA

Premesso che:

-l'autorimessa in esame risulta di proprietà per l'intero dell'esecutato ed attualmente libera nel possesso dell'esecutato come sopra specificato. Per tali motivi ai fini della valutazione l'area sarà considerata libera;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Facendo una media dei valori ottenuti dalle suddette indagini come già indicato nel capitolo I, il valore unitario di mercato di immobili simili per tipologia, in dotazione ed in normale stato conservativo all'attualità varia in una forbice compresa tra E/mq. 300 ed E/mq. 800, considerato alcune finiture da realizzare il sottoscritto ritiene ragionevole considerare per ogni posto auto scoperto il prezzo unitario intorno ad E. 550,00 al mq. che verrà poi applicato alla consistenza di ogni autorimessa.

Ciò premesso, analizzato le condizioni e quanto altro sopra descritto, il valore risulta:

VALORE AUTORIMESSA- LIBERA:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
AUTORIMESSA	MQ	20,43	€ 550,00	€ 11.236,50

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Autorimessa $€ 11.236,50 \times 0.90 = € 10.112,85$

€ 10.000,00= (Euro diecimila/00)
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



N. 37 AUTORIMESSE INTERRATE-PARTICELLA 673

	PIANO	SUB.	SUP.CAT.	VAL. AL MQ	VAL. LIBERO	ASTA - 10%	SANATORIE	VALORE ASTA	ARROT. ASTA		
LOTTO 34	S1	500	16,15	€ 550,00	€ 8.882,50	€ 7.994,25	€ -	€ 7.994,25	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 35	S1	501	16,23	€ 550,00	€ 8.926,50	€ 8.033,85	€ -	€ 8.033,85	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 36	S1	502	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 37	S1	503	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 38	S1	504	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 39	S1	505	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 40	S1	506	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 41	S1	507	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 42	S1	508	30,65	€ 550,00	€ 16.857,50	€ 15.171,75	€ -	€ 15.171,75	€ 15.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 43	S1	509	39,88	€ 550,00	€ 21.934,00	€ 19.740,60	€ -	€ 19.740,60	€ 20.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 44	S1	510	16,20	€ 550,00	€ 8.910,00	€ 8.019,00	€ -	€ 8.019,00	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 45	S1	511	16,20	€ 550,00	€ 8.910,00	€ 8.019,00	€ -	€ 8.019,00	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 46	S1	512	16,29	€ 550,00	€ 8.959,50	€ 8.063,55	€ -	€ 8.063,55	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 47	S1	513	16,24	€ 550,00	€ 8.932,00	€ 8.038,80	€ -	€ 8.038,80	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 48	S1	514	16,21	€ 550,00	€ 8.915,50	€ 8.023,95	€ -	€ 8.023,95	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 49	S1	515	39,92	€ 550,00	€ 21.956,00	€ 19.760,40	€ -	€ 19.760,40	€ 20.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 50	S1	516	31,01	€ 550,00	€ 17.055,50	€ 15.349,95	€ -	€ 15.349,95	€ 15.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 51	S1	517	16,23	€ 550,00	€ 8.926,50	€ 8.033,85	€ -	€ 8.033,85	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 52	S1	518	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 53	S1	519	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 54	S1	520	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 55	S1	521	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 56	S1	522	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 57	S1	523	16,23	€ 550,00	€ 8.926,50	€ 8.033,85	€ -	€ 8.033,85	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 58	S1	524	16,26	€ 550,00	€ 8.943,00	€ 8.048,70	€ -	€ 8.048,70	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 59	S1	525	31,01	€ 550,00	€ 17.055,50	€ 15.349,95	€ -	€ 15.349,95	€ 15.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 60	S1	526	39,34	€ 550,00	€ 21.637,00	€ 19.473,30	€ -	€ 19.473,30	€ 19.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 61	S1	527	16,21	€ 550,00	€ 8.915,50	€ 8.023,95	€ -	€ 8.023,95	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 62	S1	528	16,19	€ 550,00	€ 8.904,50	€ 8.014,05	€ -	€ 8.014,05	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 63	S1	529	16,24	€ 550,00	€ 8.932,00	€ 8.038,80	€ -	€ 8.038,80	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 64	S1	530	16,21	€ 550,00	€ 8.915,50	€ 8.023,95	€ -	€ 8.023,95	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 65	S1	531	16,18	€ 550,00	€ 8.899,00	€ 8.009,10	€ -	€ 8.009,10	€ 8.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 66	S1	532	22,35	€ 550,00	€ 12.292,50	€ 11.063,25	€ -	€ 11.063,25	€ 11.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 67	S1	533	22,40	€ 550,00	€ 12.320,00	€ 11.088,00	€ -	€ 11.088,00	€ 11.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 68	S1	534	22,40	€ 550,00	€ 12.320,00	€ 11.088,00	€ -	€ 11.088,00	€ 11.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 69	S1	535	21,44	€ 550,00	€ 11.792,00	€ 10.612,80	€ -	€ 10.612,80	€ 11.000,00	Finiture da completare	
LOTTO 70	S1	536	20,43	€ 550,00	€ 11.236,50	€ 10.112,85	€ -	€ 10.112,85	€ 10.000,00	Finiture da completare	
			742,96	€ 550,00	€ 408.628,00	€ 367.765,20	€ -	€ 367.765,20	€ 366.000,00		

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



RIEPILOGO VALORI								
						VAL. LIBERO	VALORE ASTA	ARROT. ASTA
LOTTE DA 1 A 16 -ABITAZIONI						€ 2.228.186,00	€ 2.005.367,40	€ 2.000.000,00
LOTTE DA 17 A 33 -POSTI AUTO SCOPERTI						€ 57.000,00	€ 51.300,00	€ 55.000,00
LOTTE DA 34 A 70 -AUTORIMESSE INTERRATE						€ 408.628,00	€ 367.765,20	€ 366.000,00
VALORE COMPLESSIVO						€ 2.693.814,00	€ 2.424.432,60	€ 2.421.000,00

Altro non ho da riferire,

Con osservanza.

Firenze, lì 30 Luglio 2020

IL C.T.U.
Geom. Claudio Bagnoli



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938
ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

