

TRIBUNALE DI FIRENZE



Sezione V Civile

Collegio Fallimentare

Fallimento

R.F. n. 171/2019

G.D. : Dott. CRISTIAN SOSCIA

Curatore Dott. Gianfranco Caselli

CONSULENZA TECNICA "B"

del C.T.U. Geom. Daniele Giuntoli

Premessa:

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Daniele Giuntoli, nato a Fucecchio (FI) il 09/04/1975, con studio tecnico in Empoli (FI), via Guido Monaco n. 89/D, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4705/14, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 7940 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze con il n. 557, riceveva l'incarico in data 16/10/2019 dal Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia, di procedere alla valutazione degli immobili caduti in procedura fallimentare della Società

Svolgimento delle Operazioni Peritali:

Il sottoscritto, Consulente Tecnico, sulla base delle informazioni raccolte e degli accertamenti effettuati, anche attraverso ispezioni ipotecarie e catastali nominative e con partita iva, ha stimato i seguenti beni immobili:

- o Complesso immobiliare condominiale di recente costruzione composto da due fabbricati posto nel Comune di Empoli, località Ponzano, con accesso pedonale e carrabile da una strada interna senza sfondo che si

dirama da via dei Cappuccini, strada di proprietà di terzi e sulla quale hanno uguale diritti di passo i frontisti. Il complesso immobiliare risulta composto da due edifici residenziali, ricostruiti in seguito a demolizione di due edifici commerciali, ed attualmente alcuni appartamenti risultano in fase di completamento, convenzionalmente denominati edificio "A" quello situato sulla destra ed edificio "B" quello situato sulla sinistra accedendo dalla detta via dal civico n. 74/b, oltre a resede circostante i suddetti edifici.

Il tutto identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, nel Foglio di Mappa n. 15 P.lla n. 1380 Subb. 500, 501, 503, 504, 506, 509, 510, 511, 512, 513, 515, 516, 517, 519, 520, 525, 528, 529, 531, 532, 533, 534, 536, 538, 540, 543, 544, 545, 552, 553, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 562, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 575, 576 e 577.

Il C.T.U. procedeva alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito con foto e rilievo, visure catastali ed ipo-trascrizionali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provincia di Firenze e di Firenze – Territorio, oltre alle ricerche ed estrazione copia delle Pratiche Edilizie presentate sui beni presso l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata del Comune di Empoli.

Il Consulente Tecnico ha ritenuto corretto eseguire una suddivisione in lotti per i seguenti beni immobili.

Identificazione dei beni:

Trattasi di un complesso immobiliare condominiale di recente costruzione composto da due fabbricati posto nel Comune di Empoli, località Ponzano,

con accesso pedonale e carrabile da una strada interna senza sfondo che si

dirama da via dei Cappuccini, la strada interna di accesso risulta di proprietà

di terzi sulla quale l'attuale proprietà, in qualità di frontista, può esercitare

diritto di passo con l'obbligo di contribuire pro quota alle spese di

sistemazione e manutenzione.

Il complesso immobiliare risulta composto da due edifici residenziali,

ricostruiti in seguito a demolizione di due edifici commerciali, ed attualmente

alcuni appartamenti risultano in fase di completamento, convenzionalmente

denominati edificio "A" quello situato sulla destra ed edificio "B" quello

situato sulla sinistra accedendo dalla detta via dal civico n. 74/b, oltre a resede

circostante i suddetti edifici.

I beni risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale

del Territorio di Firenze, – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati

del Comune di Empoli, intestate al giusto conto, nel Foglio di Mappa n. 15

P.lla n. 1380 e composti come segue:

- **Edificio "B"**: edificato su tre piani fuori terra ed uno entro terra, oltre a locali sottotetto, composto da n. 13 garage posti al piano seminterrato, alcuni dei quali con annessi locali di sgombero, locali di sgombero indipendenti, oltre a n. 5 posti auto coperti ed a n. 17 appartamenti posti al piano terra, primo, secondo e sottotetto, di varia metratura, oltre resedi esclusivi e parti condominiali. Gli appartamenti posti al piano primo e secondo e le autorimesse poste al piano seminterrato, risultano serviti da ingresso, vano scale ed ascensore comuni. Sopra al tetto risultano presenti dei pannelli solari condominiali per la produzione di acqua sanitaria, questi al momento risultano scollegati.

Identificazione Catastale dei beni:

I beni risultano rappresentati all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di **Empoli**, intestate al giusto conto, nel Foglio di Mappa n. **15**

P.lla n. **1380:**

1. Sub. **544**, via dei Cappuccini, piano S1-T, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.lla n. 1286). Unità immobiliare priva della planimetria catastale, pertanto si rende necessaria la redazione e successiva presentazione della stessa quando questa risulti soggiornabile ed utilizzabile.

Sub. **525**, via dei Cappuccini, piano S1, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.lla n. 1286). Unità immobiliare priva della planimetria catastale, pertanto si rende necessaria la redazione e successiva presentazione della stessa quando questa risulti soggiornabile ed utilizzabile.

2. Sub. **560**, via dei Cappuccini, piano 2-3, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.lla n. 1286). Unità immobiliare priva della planimetria catastale, pertanto si rende necessaria la redazione e successiva presentazione della stessa quando questa risulti soggiornabile ed utilizzabile.

Sub. **528**, via dei Cappuccini, piano S1, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione

totale della P.IIa n. 1286). Unità immobiliare priva della planimetria catastale, pertanto si rende necessaria la redazione e successiva presentazione della stessa quando questa risulti soggiornabile ed utilizzabile.

3. Sub. **545**, via dei Cappuccini, piano S1-T, Categoria A/2 classe 4, consistenza 2,5 vani, della superficie catastale totale di mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 52, Rendita Catastale €. 329,24, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita catastale.

Sub. **529**, via dei Cappuccini, piano S1, Categoria C/6 classe 5, consistenza mq. 27, della superficie catastale totale di mq. 28, Rendita Catastale €. 104,58, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita catastale.

4. Sub. **559**, via dei Cappuccini n. 74/B, piano 2-3, Categoria A/2 classe 4, consistenza 3 vani, della superficie catastale totale di mq. 57, totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita Catastale €. 395,09, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita catastale.

Sub. **531**, via dei Cappuccini n. 74/B, piano S1, Categoria C/6 classe 5, consistenza mq. 16, della superficie catastale totale di mq. 19, Rendita Catastale €. 61,97, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286).

La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita catastale.

5. Sub. **558**, via dei Cappuccini, piano 2-3, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). Unità immobiliare priva della planimetria catastale, pertanto si rende necessaria la redazione e successiva presentazione della stessa quando questa risulti soggiornabile ed utilizzabile.

Sub. **532**, via dei Cappuccini, piano S1, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). Unità immobiliare priva di planimetria catastale, pertanto si necessita della redazione e della successiva presentazione per la definizione.

6. Sub. **557**, via dei Cappuccini n. 74/B, piano 2-3, Categoria A/2 classe 4, consistenza 3 vani, della superficie catastale totale di mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 55, Rendita Catastale €. 395,09, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita catastale.

Sub. **533**, via dei Cappuccini n. 74/B, piano S1, Categoria C/6 classe 5, consistenza mq. 12, della superficie catastale totale di mq. 14, Rendita Catastale €. 46,48, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286).

La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita

catastale.

7. Sub. **556**, via dei Cappuccini, piano 2-3, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). Unità immobiliare priva della planimetria catastale, pertanto si rende necessaria la redazione e successiva presentazione della stessa quando questa risulti soggiornabile ed utilizzabile.

Sub. **534**, via dei Cappuccini, piano S1, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). Unità immobiliare priva della planimetria catastale, pertanto si rende necessaria la redazione e successiva presentazione della stessa quando questa risulti soggiornabile ed utilizzabile.

8. Sub. **552**, via dei Cappuccini n. 74/B, piano 1, Categoria A/2 classe 4, consistenza 3 vani, della superficie catastale totale di mq. 51, totale escluse aree scoperte mq. 48, Rendita Catastale €. 395,09, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita catastale.

Sub. **538**, via dei Cappuccini n. 74/B, piano S1, Categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 23, della superficie catastale totale di mq. 24, Rendita Catastale €. 65,33, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita catastale.

9. Sub. **555**, via dei Cappuccini, piano 2-3, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). Unità immobiliare priva della planimetria catastale, pertanto si rende necessaria la redazione e successiva presentazione della stessa quando questa risulti soggiornabile ed utilizzabile.

Sub. **543**, via dei Cappuccini, piano S1, Categoria F3 unità in corso di costruzione, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). Unità immobiliare priva della planimetria catastale, pertanto si rende necessaria la redazione e successiva presentazione della stessa quando questa risulti soggiornabile ed utilizzabile.

10. Sub. **553**, via dei Cappuccini, piano 1, Categoria A/2 classe 4, consistenza 3 vani, della superficie catastale totale di mq. 41, totale escluse aree scoperte mq. 38, Rendita Catastale €. 395,09, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita catastale.

Sub. **540**, via dei Cappuccini, piano S1, Categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 14, della superficie catastale totale di mq. 15, Rendita Catastale €. 39,77, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). La planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risultano difformità tali da influire sulla rendita catastale.

Oltre alla quota di comproprietà pari ad 1/28 (un ventottesimo) di bene

comune censibile per un posto auto scoperto per ogni appartamento, ubicato nell'angolo sud-ovest del resede di pertinenza dell'intero complesso immobiliare, adibito ad uso di portatori di handicap, ai sensi della legge n. 13/1989. (Foglio di mappa **15** dalla particella **1380** subalterno **561** piano T, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, della superficie catastale totale mq. 17, Rendita Catastale €. 35,12: il posto auto per handicappati acquistato per 1/28 per ogni appartamento).

Le parti a comune, quali beni non censibili, sono rappresentate nello stesso foglio di mappa **15** dalla particella **1380**:

- subalterno **578**, per lo spazio di manovra, la rampa e l'accesso a comune dei subalterni da 500 a 511;

- subalterno **579**, per il locale tecnico, il vano scala, il vano ascensore e l'ingresso a comune dei subalterni da 500 a 522;

- subalterno **580**, per il vano scala e il vano ascensore a comune dei subalterni da 512 a 522;

- subalterno **581**, per il camminamento a comune dei subalterni da 500 a 522 e 576;

- subalterno **582**, per al camminamento a comune dei subalterni 513, 514 e 575;

- subalterno **583**, per lo spazio di manovra, la rampa a comune dei subalterni da 523 a 535 e da 537 a 543;

- subalterno **584**, per il vano scale, il vano ascensore, l'ingresso ed il camminamento a comune ai subalterni 548, 549, 550, 551, 555, 556, 557, da 523 a 535 e da 537 a 543;

- subalterno **585**, per il vano scala, il vano ascensore e l'ingresso a comune

ai subalterni 552, 553, 554, 558, 559, 560, da 523 a 535 e da 537 a 543;

- subalterno **586**, per il camminamento a comune ai subalterni 552, 553, 554, 558, 559, 560 e 594;

- subalterno **587**, per il vano scale, il vano ascensore a comune ai subalterni 549, 550, 551, 555, 556, 557;

- subalterno **588**, per il vano scale, il vano ascensore a comune ai subalterni 552, 553, 554, 558, 559, 560;

- subalterno **589**, per il resede a comune di tutte le unità immobiliari;

- subalterno **590**, per il vano contatori gas ed il camminamento a comune ai subalterni da 512 a 522 e da 544 a 560 e 594;

- subalterno **591**, per il vano contatori Enel a comune di tutte le unità immobiliari;

- subalterno **592**, per il vano contatori acqua a comune ai subalterni da 500 a 560, 576 e 594;

- subalterno **593**, per il vano derivazioni telecom a comune ai subalterni da 512 a 522 e da 544 a 560 e 594.

(Il tutto meglio indicato negli allegati da **“E1”** a **“E28”**).

Confini:

1. Sub. **544**: proprietà p.lla 1380 sub. 525, proprietà p.lla 1380 sub. 548, proprietà p.lla 1380 sub. 550, proprietà p.lla 1380 sub. 549, parti condominiali, salvo se altri.

Sub. **525**: proprietà p.lla 1380 sub. 544, proprietà p.lla 1380 sub. 526, proprietà p.lla 1380 sub. 524, parti condominiali, salvo se altri.

2. Sub. **560**: proprietà p.lla 1380 sub. 557, proprietà p.lla 1380 sub. 559, proprietà p.lla 1380 sub. 554 e parti condominiali salvo se altri.

Sub. **528**: proprietà p.lla 1380 sub. 527, proprietà p.lla 1380 sub. 529,
proprietà p.lla 1380 sub. 545, parti condominiali, salvo se altri.

3. Sub. **545**: proprietà p.lla 1380 sub. 529, proprietà p.lla 1380 sub. 546,
proprietà p.lla 1380 sub. 548, proprietà p.lla 1380 sub. 552, parti
condominiali, salvo se altri.

Sub. **529**: proprietà p.lla 1380 sub. 528, proprietà p.lla 1380 sub. 545,
proprietà p.lla 1380 sub. 530, parti condominiali, salvo se altri.

4. Sub. **559**: proprietà p.lla 1380 sub. 558, proprietà p.lla 1380 sub. 560,
proprietà p.lla 1380 sub. 553, parti condominiali, salvo se altri.

Sub. **531**: proprietà p.lla 1380 sub. 530, proprietà p.lla 1380 sub. 532,
proprietà p.lla 1380 sub. 546, parti condominiali, salvo se altri.

5. Sub. **558**: proprietà p.lla 1380 sub. 557, proprietà p.lla 1380 sub. 559,
proprietà p.lla 1380 sub. 552, parti condominiali, salvo se altri.

Sub. **532**: proprietà p.lla 1380 sub. 533, proprietà p.lla 1380 sub. 531,
proprietà p.lla 1380 sub. 573, parti condominiali, salvo se altri.

6. Sub. **557**: proprietà p.lla 1380 sub. 558, proprietà p.lla 1380 sub. 560,
proprietà p.lla 1380 sub. 555, proprietà p.lla 1380 sub. 559, proprietà p.lla
1380 sub. 551, parti condominiali, salvo se altri.

Sub. **533**: proprietà p.lla 1380 sub. 532, proprietà p.lla 1380 sub. 534, parti
condominiali, salvo se altri.

7. Sub. **556**: proprietà p.lla 1380 sub. 555, proprietà p.lla 1380 sub. 558,
proprietà p.lla 1380 sub. 550, parti condominiali, salvo se altri.

Sub. **534**: proprietà p.lla 1380 sub. 533, proprietà p.lla 1380 sub. 535, parti
condominiali, salvo se altri.

8. Sub. **552**: proprietà p.lla 1380 sub. 550, proprietà p.lla 1380 sub. 551,

proprietà p.lla 1380 sub. 553, proprietà p.lla 1380 sub. 545, parti condominiali, salvo se altri.

Sub. **538**: proprietà p.lla 1380 sub. 537, proprietà p.lla 1380 sub. 539, proprietà p.lla 1380 sub. 594, parti condominiali, salvo se altri.

9. Sub. **555**: proprietà p.lla 1380 sub. 556, proprietà p.lla 1380 sub. 557, proprietà p.lla 1380 sub 549, parti condominiali, salvo se altri.

Sub. **543**: proprietà p.lla 1380 sub 548, parti condominiali, salvo se altri.

10. Sub. **553**: proprietà p.lla 1380 sub. 546, proprietà p.lla 1380 sub. 552, proprietà p.lla 1380 sub 554, proprietà p.lla 1380 sub. 559, parti condominiali, salvo se altri.

Sub. **540**: proprietà p.lla 1380 sub. 539, proprietà p.lla 1380 sub. 541, proprietà p.lla 1380 sub 548, parti condominiali, salvo se altri.

Descrizione della Zona:

Complesso immobiliare di recente costruzione posto nel Comune di Empoli, località Ponzano, situato nelle immediate vicinanze della stazione di Empoli, con accesso pedonale e carrabile da una strada interna senza sfondo che si dirama da via dei Cappuccini, strada di proprietà di terzi e sulla quale hanno uguale diritti di passo i frontisti.

Descrizione dei Beni:

1. Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti e spazi condominiali, più precisamente:

Appartamento con Resede: (sub. 544) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta non ancora completata in quanto assenti i pavimenti,

i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitari, le rubinetterie e gli allacci alle utenze. Detta unità immobiliare risulta posta al piano terreno e seminterrato, la prima a destra per chi guarda il primo ingresso condominiale del fabbricato, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento e resede di circa mq. 81,49, composta da un locale soggiorno-pranzo-cucina con terrazzo, un bagno, una camera con bagno, ulteriore camera ed un disimpegno, oltre a resede esterno pavimentato, che costeggia l'appartamento su tre lati dove risultano presenti pozzetti condominiali, dove si sono notati fenomeni di abbassamento del terreno, oltre ad una scala esterna d'accesso al garage sotto menzionato posto al piano seminterrato. Detta abitazione risulta caratterizzata da umidità di risalita ai muretti, dalle pavimentazioni e dai battiscopa del resede esterno allentati.

Garage e Locale di Sgombero: (sub. 525) Unità Immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e precisamente, il decimo garage a sinistra per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune, costituita da un unico locale per box auto collegato con locale di sgombero, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 26,21. Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura, risulta non ancora totalmente completata in quanto mancante delle apparecchiature elettriche.

2. Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in

Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti, spazi condominiali, dal secondo ingresso, vano scala ed ascensore condominiali, più precisamente:

Appartamento: (sub. 560) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta non ancora completata in quanto assenti i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitari, le rubinetterie e gli allacci alle utenze. Detta unità immobiliare risulta posta al piano secondo e terzo/sottotetto, la prima a destra per chi giunge al piano dal vano scala condominiale, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento di circa mq. 78,79, composta da un locale soggiorno-pranzo-cucina con terrazzo, un bagno, una camera, un disimpegno al piano secondo, scala interna di comunicazione con il piano terzo-sottotetto composto da un locale sottotetto ed una terrazza a tasca. Caratterizzata da infiltrazioni provenienti dalla terrazza a tasca, oltre a allentati delle pavimentazioni e del battiscopa della terrazza a tasca e del terrazzo.

Garage e Locale di Sgombero: (sub. 528) Unità Immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e precisamente, il settimo garage a destra per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune, costituita da un unico locale per box auto collegato con locale di sgombero, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 13,23. Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura, risulta non

ancora totalmente completata in quanto mancante delle apparecchiature elettriche.

- 3.** Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti e spazi condominiali, più precisamente:

Appartamento con Resede: (sub. 545) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta non ancora completata in quanto assenti le tramezzature interne, i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitari, le rubinetterie e gli allacci alle utenze.

Detta unità immobiliare risulta posta al piano terreno e seminterrato, la prima a sinistra per chi guarda il primo ingresso condominiale del fabbricato, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento e resede di circa mq. 55,37, da ultimare ed al momento del sopralluogo risulta composta da un locale soggiorno-pranzo-cucina-camera con terrazzo, un bagno avente dimensioni diverse da quanto concesso, oltre a resede esterno pavimentato, che fronteggia l'appartamento su un lato dove risultano presenti pozzetti condominiali, dove si sono notati fenomeni di abbassamento del terreno, oltre ad una scala esterna d'accesso al garage sotto menzionato posto al piano seminterrato.

Detta abitazione risulta caratterizzata da umidità di risalita ai muretti, dalle pavimentazioni e dai battiscopa del resede esterno allentati.

Garage e sottoscala: (sub. 529) Unità Immobiliare adibita ad autorimessa

posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e precisamente, il sesto garage a destra per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune, costituita da un unico locale per box auto collegato con sottoscala, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 15,53.

Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura, risulta non ancora totalmente completata in quanto mancante delle apparecchiature elettriche.

4. Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti, spazi condominiali, dal secondo ingresso, vano scala ed ascensore condominiali, più precisamente:

Appartamento: (sub. 559) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta non ancora completata in quanto assenti i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitari, le rubinetterie e gli allacci alle utenze. Detta unità immobiliare risulta posta al piano secondo e terzo/sottotetto, la prima a sinistra per chi esce al piano dall'ascensore condominiale, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento di circa mq. 73,18, composta da un locale soggiorno-pranzo-cucina, una camera avente accesso al terrazzo ed al bagno al piano secondo, scala interna di comunicazione con il piano terzo-sottotetto composto da un locale sottotetto ed una terrazza a tasca.

Caratterizzata da infiltrazioni provenienti dalla terrazza a tasca, oltre a allentati delle pavimentazioni e del battiscopa della terrazza a tasca e del

terrazzo.

Garage: (sub. 531) Unità Immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e precisamente, il quarto garage a destra per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune, costituita da un unico locale per box auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 9,40. Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura, risulta non ancora totalmente completata in quanto mancante delle apparecchiature elettriche.

5. Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti, spazi condominiali, dal secondo ingresso, vano scala ed ascensore condominiali, più precisamente:

Appartamento: (sub. 558) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta non ancora completata in quanto assenti i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitari, le rubinetterie e gli allacci alle utenze. Detta unità immobiliare risulta posta al piano secondo e terzo/sottotetto, la prima a sinistra per chi giunge al piano dal vano scala condominiale, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento di circa mq. 83,03, composta da un locale soggiorno-pranzo-cucina, un ripostiglio sottoscala, un disimpegno, un bagno, una camera con terrazzo al piano secondo, scala interna di comunicazione con il piano terzo-sottotetto composto da un locale

sottotetto ed una terrazza a tasca. Caratterizzata da infiltrazioni

provenienti dalla terrazza a tasca, oltre a allentati delle pavimentazioni e del battiscopa della terrazza a tasca e del terrazzo.

Garage: (sub. 532) Unità Immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e precisamente, il terzo garage a destra per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune, costituita da un unico locale per box auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 7,72. Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura, risulta non ancora totalmente completata in quanto mancante delle apparecchiature elettriche.

6. Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti, spazi condominiali, dal primo ingresso, vano scala ed ascensore condominiali, più precisamente:

Appartamento: (sub. 557) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta non ancora completata in quanto assenti i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitari, le rubinetterie e gli allacci alle utenze. Detta unità immobiliare risulta posta al piano secondo e terzo/sottotetto, la prima a sinistra per chi giunge al piano dall'ascensore condominiale, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento di circa mq. 73,87, composta da un locale soggiorno-pranzo-cucina con terrazzo, un disimpegno, un bagno, una

camera al piano secondo, scala interna di comunicazione con il piano terzo-sottotetto composto da un locale sottotetto. Caratterizzata da infiltrazioni provenienti dalle finestre a tetto, con pavimentazioni e battiscopa del terrazzo allentati.

Garage: (sub. 533) Unità Immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e precisamente, il secondo garage a destra per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune, costituita da un unico locale per box auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 6,99. Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura, risulta non ancora totalmente completata in quanto mancante delle apparecchiature elettriche.

7. Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti, spazi condominiali, dal primo ingresso, vano scala ed ascensore condominiali, più precisamente:

Appartamento: (sub. 556) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta non ancora completata in quanto assenti i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitari, le rubinetterie e gli allacci alle utenze. Detta unità immobiliare risulta posta al piano secondo e terzo/sottotetto, la prima a destra per chi giunge al piano dall'ascensore condominiale, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento di circa mq. 99,03, composta da un locale

soggiorno-pranzo-cucina con terrazzo, un disimpegno, un bagno, due camere al piano secondo, scala interna di comunicazione con il piano terzo-sottotetto composto da un locale sottotetto ed una terrazza a tasca.

Caratterizzata da infiltrazioni provenienti dalla terrazza a tasca, oltre a allentati delle pavimentazioni e del battiscopa della terrazza a tasca e del terrazzo.

Garage: (sub. 534) Unità Immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e precisamente, il primo garage a destra per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune, costituita da un unico locale per box auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 7,15. Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura, risulta non ancora totalmente completata in quanto mancante delle apparecchiature elettriche.

8. Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti, spazi condominiali, dal secondo ingresso, vano scala ed ascensore condominiali, più precisamente:

Appartamento: (sub. 552) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta non ancora completata in quanto assenti i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitarie con le rubinetterie e gli allacci alle utenze. Detta unità immobiliare risulta, posta al piano primo, la prima a sinistra per chi giunge al piano dal vano

scala condominiale, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento di circa mq. 50,53, composta da ingresso, un bagno, un locale soggiorno-pranzo-cucina, una camera con terrazzo ed un guardaroba al piano primo. Caratterizzata da pavimentazioni e da battiscopa del terrazzo allentati.

Posto Auto Coperto: (sub. 538) Unità Immobiliare adibita a posto auto coperto posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e precisamente, il primo posto auto coperto a sinistra per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune, costituita da un'unica area adibita a posto auto e scala senza sfondo, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 7,28. Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura.

9. Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti, spazi condominiali, dal primo ingresso, vano scala ed ascensore condominiali, più precisamente:

Appartamento: (sub. 555) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta non ancora completata in quanto assenti i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitari, le rubinetterie e gli allacci alle utenze. Detta unità immobiliare risulta posta al piano secondo e terzo/sottotetto, la prima a destra per chi giunge al piano dal vano scala condominiale, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento di circa mq. 84,15, composta da un locale

soggiorno-pranzo-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera con terrazzo al piano secondo, scala interna di comunicazione con il piano terzo-sottotetto composto da un locale sottotetto ed una terrazza a tasca. Caratterizzata da infiltrazioni provenienti dalla terrazza a tasca, oltre a allentati delle pavimentazioni e del battiscopa della terrazza a tasca e del terrazzo.

Posto Auto Coperto: (sub. 543) Unità Immobiliare adibita a posto auto coperto posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e precisamente, il primo posto auto coperto posto tra i due vani scala comuni, costituita da un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 3,79. Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura.

10. Porzione di complesso immobiliare condominiale (Edificio B) posto in Comune di Empoli, via dei Cappuccini n. 74/B, avente accesso dalla predetta via tramite camminamenti, spazi condominiali, dal secondo ingresso, vano scala ed ascensore condominiali, più precisamente:

Appartamento: (sub. 553) Unità Immobiliare adibita a civile abitazione che risulta completata posta al piano primo, la prima a sinistra per chi giunge al piano dall'ascensore condominiale, della superficie commerciale ragguagliata per l'appartamento di circa mq. 40,55 composta da un locale soggiorno-pranzo-cucina, un disimpegno, un bagno, una camera con terrazza. Caratterizzata da pavimentazioni e da battiscopa del terrazzo allentati.

Posto Auto Coperto: (sub. 540) Unità Immobiliare adibita a posto auto coperto posta al piano seminterrato, del medesimo fabbricato B e

precisamente, il terzo posto auto coperto a sinistra per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune, costituita da un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 4,20.

Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura.

Dopo vari sopralluoghi effettuati su entrambi gli edifici, si sono potute riscontrare delle problematiche che sono state riportate anche nella descrizione dei beni precedentemente descritti:

- Relativamente ai beni posti al seminterrato, si sono riscontrate problematiche di umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici solari di copertura, queste risultano principalmente dipendenti dalla non corretta impermeabilizzazione dei resede e dei lastrici e dalla non perfetta sigillatura delle tubazioni di scarico, oltre al distacco di porzioni di pavimentazioni e di battiscopa. Inoltre ci è stato riferito da alcuni condomini che il livello dei locali interrato risulta al di sotto del livello di falda, con frequenti allagamenti e difficile funzionamento delle pompe di sollevamento e degli ascensori.

- Relativamente all'interno delle unità immobiliari adibite a civile abitazione, queste risultano principalmente non ancora completate in quanto assenti i pavimenti, i battiscopa, i rivestimenti, le porte interne, le imbiancature, i radiatori, i completamenti delle apparecchiature elettriche (tra cui i frutti, gli interruttori, i differenziali, il quadro, il termostato, ecc...), i sanitarie, le rubinetterie e gli allacci alle utenze. Mentre per i sottotetti degli appartamenti, questi sono risultati interessati da infiltrazioni provenienti dai lastrici solari e con pavimentazioni dei

terrazzi allentati.

- Relativamente al terreno posto nelle vicinanze delle fosse biologiche e pozzetti, è stato riscontrato un abbassamento dello stesso che può aver comportato il piegamento e/o restringimento delle tubazioni di scarico con conseguenti problematiche di deflusso degli stessi.
- Sul tetto di copertura dei fabbricati risultano presenti dei pannelli solari per la produzione di acqua sanitaria condominiale, attualmente scollegati e non funzionanti.

Lo scrivente precisa che le opere di ripristino e/o di completamento saranno considerate nella stima di ogni lotto.

(Il tutto meglio indicato nell'allegato "D").

Spese Condominiali dei beni:

Le spese risultano riferite ai servizi ed alle utenze attive attualmente, non comprendono le pulizie delle scale, la spesa per l'ascensore è stata concordata ad un canone più basso, pozzetti e fosse hanno al momento una necessità inferiore di manutenzione, l'assicurazione è stata fatta solo per gli appartamenti occupati e non grava sui beni caduti nel fallimento.

Il dettaglio delle spese annue per ogni singola unità immobiliare, è stato fornito al C.T.U. dall'Amministratore del Condominio, identificando i beni al catasto dei Fabbricati del Comune di **Empoli**, nel Foglio di Mappa n. **15** P.lla n. **1380** come segue:

1. Sub. **544**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 85,07.
- Sub. **525**, garage e locale di sgombero, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 22,29.

2. Sub. **560**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 285,62.

Sub. **528**, garage e locale di sgombero, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 7,23.

3. Sub. **545**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 46,25.

Sub. **529**, garage, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 16,41.

4. Sub. **559**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 247,69.

Sub. **531**, garage, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 7,25.

5. Sub. **558**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 308,54.

Sub. **532**, garage, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 5,59.

6. Sub. **557**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di €. 316,75.

Sub. **533**, garage, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 5,51.

7. Sub. **556**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 385,00.

Sub. **534**, garage, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 5,55.

8. Sub. **552**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di

circa €. 134,98.

Sub. **538**, posto auto coperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 6,66.

9. Sub. **555**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 368,56.

Sub. **543**, posto auto coperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 4,39.

10. Sub. **553**, appartamento, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 119,65.

Sub. **540**, posto auto coperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 4,64.

Disponibilità dei Beni:

1. Sub. **544**, appartamento, il bene risulta libero da persone e da cose.

Sub. **525**, garage e locale di sgombero, il bene risulta libero da persone e da cose.

2. Sub. **560**, appartamento, il bene risulta libero da persone e da cose.

Sub. **528**, garage e locale di sgombero, il bene risulta libero.

3. Sub. **545**, appartamento, il bene risulta libero da persone, ma occupato da cose.

Sub. **529**, garage, il bene risulta libero da persone e da cose.

4. Sub. **559**, appartamento, il bene risulta libero da persone e da cose.

Sub. **531**, garage, il bene risulta libero.

5. Sub. **558**, appartamento, il bene risulta libero da persone e da cose.

Sub. **532**, garage, il bene risulta libero da persone e da cose.

6. Sub. **557**, appartamento, il bene risulta libero da persone e da cose.

Sub. 533, garage, il bene risulta libero.

7. Sub. 556, appartamento, il bene risulta libero da persone e da cose.

Sub. 534, garage, il bene risulta libero.

8. Sub. 552, appartamento, il bene risulta libero da persone e da cose.

Sub. 538, posto auto coperto, il bene risulta libero.

9. Sub. 555, appartamento, il bene risulta libero da persone e da cose.

Sub. 543, posto auto coperto, il bene risulta libero.

10. Sub. 553, appartamento, il bene risulta libero da persone e da cose.

Sub. 540, posto auto coperto, il bene risulta libero.

Iscrizioni e Trascrizioni:

Di seguito sono elencate le formalità riscontrate presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni identificati nel Comune di Empoli al foglio di mappa n. 15 P.lla n. 1380 subb. 500, 501, 503, 504, 506, 509, 510, 511, 512, 513, 515, 516, 517, 519, 520, 525, 528, 529, 531, 532, 533, 534, 536, 538, 540, 543, 544, 545, 552, 553, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 562, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 575, 576 e 577 i quali derivavano dell'originaria unità immobiliare identificata catastalmente dal foglio di mappa n. 15 P.lla n. 1286, su cui gravano nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie:

1. Iscrizione Contro del 25/05/2007 Registro Particolare 5452 e Registro

Generale 25128 Atto Notarile Pubblico del 16/05/2007 Numero di Repertorio 3300/1741 rogato dal Notaio di Firenze (FI) per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito per capitale €. totale €.; a favore di ".....", Contro "..... (Iscritta sulla seguente

unità immobiliare precedentemente intestata alla società Case Toscane srl, identificate nel Comune di Empoli al foglio di mappa n. **15 P.lla n. 1286**).

- Annotazione presentata il 03/08/2011, Registro Particolare n. 3908 e Registro Generale n. 28091 – Restrizione di Beni.
- Annotazione presentata il 09/08/2011, Registro Particolare n. 3952 e Registro Generale n. 28951 – Restrizione di Beni.
- Annotazione presentata il 13/10/2011, Registro Particolare n. 4981 e Registro Generale n. 34641 – Restrizione di Beni.
- Annotazione presentata il 03/11/2011, Registro Particolare n. 5257 e Registro Generale n. 36970 – Restrizione di Beni.
- Annotazione presentata il 17/05/2012, Registro Particolare n. 1955 e Registro Generale n. 15007 – Restrizione di Beni.
- Annotazione presentata il 18/07/2012, Registro Particolare n. 2674 e Registro Generale n. 21881 – Restrizione di Beni.
- Annotazione presentata il 23/12/2016, Registro Particolare n. 6895 e Registro Generale n. 48575 – Restrizione di Beni.
- Annotazione presentata il 27/06/2017, Registro Particolare n. 3586 e Registro Generale n. 26447 – Restrizione di Beni.
- Annotazione presentata il 10/08/2017, Registro Particolare n. 4583 e Registro Generale n. 34992 – Restrizione di Beni.
- Annotazione presentata il 04/05/2018, Registro Particolare n. 2135 e Registro Generale n. 17687 – Restrizione di Beni.

2. Trascrizione a Favore del 21/06/2010 Registro Particolare 13690 e Registro Generale 22268 Atto Notarile Pubblico del 08/06/2010 Numero

di Repertorio 6192/3847 rogato dal Notaio di Montecatini Terme

(PT) Atto tra Vivi – Fusione di Società per incorporazione a Favore di

“....., Contro “..... (Iscritta sulle seguenti

unità immobiliari precedentemente intestata alla società fallita,

identificate nel Comune di Empoli al foglio di mappa n. 15 P.lla n. 1286).

3. Iscrizione Contro del 13/03/2015 Registro Particolare 1255 e Registro

Generale 7981 Atto Giudiziario del 10/10/2014 Numero di Repertorio

7622/2014 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Ipoteca Giudiziale

derivante da Sentenza di Condanna capitale €. 33.000,00 totale €.

60.000,00 a Favore di “....., Contro “..... (Iscritta

sulle seguenti unità immobiliari intestate alla società fallita, identificate

nel Comune di Empoli al foglio di mappa n. 15 P.lla n. 1380 subb. 545,

550, 552 e 553).

4. Iscrizione Contro del 24/02/2017 Registro Particolare 1236 e Registro

Generale 7520 Atto Giudiziario del 20/10/2014 Numero di Repertorio

6188/2014 Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Firenze Ipoteca

Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo capitale €. 9.383,06 totale €.

25.000,00 a Favore di “....., Contro

“..... (Iscritta sulle seguenti unità immobiliari

intestate alla società fallita, identificate nel Comune di Empoli al foglio

di mappa n. 15 P.lla n. 1380 subb. 500, 501, 509, 511, 516, 519, 520, 529,

531, 533, 538, 540, 545, 552, 553, 557, 559, 562, 563, 564, 566, 567, 568,

569, 570, 576, 577, 571, 572 e 575).

- Annotazione presentata il 10/08/2017, Registro Particolare n. 4584 e

Registro Generale n. 34993 – Restrizione di Beni.

- Annotazione presentata il 14/05/2018, Registro Particolare n. 2253 e Registro Generale n. 18928 – Restrizione di Beni.

5. Iscrizione Contro del 06/07/2018 Registro Particolare 4961 e Registro

Generale 28741 Altro Atto del 06/07/2018 Numero di Repertorio 2606/4118 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione derivante da Ruolo capitale €. 737.122,94 totale €. 1.474.245,88 a Favore di “....., Contro “..... (Iscritta sulle seguenti unità immobiliari intestate alla società fallita, identificate dal nel Comune di Empoli al foglio di mappa n. 15 P.lla n. 1380 subb. 503, 504, 506, 510, 512, 513, 515, 517, 525, 528, 532, 534, 536, 543, 544, 555, 556, 558, 560, 545, 516, 519, 552, 553, 557, 559, 520, 533, 562, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 577, 540, 570, 531, 511, 500, 501, 538, 576, 529 e 509. Precisando che **non** ha interessato i seguenti subb. 571, 572 e 575).

6. Trascrizione a Favore e Contro del 18/10/2019 Registro Particolare

29488 e Registro Generale 41361 Atto Giudiziario del 18/09/2019 Numero di Repertorio 183 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze Ipoteca Giudiziale derivante da **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.**

(Meglio indicato nell'allegato “**B**”).

Patti, Clausole, Condizioni e Garanzie:

- a)** Servitù perpetua ed inamovibile di elettrodotto e di passaggio (presente nella parte sud della proprietà) a norma dell'art. 129 del Testo Unico delle Leggi sulle Acque e sugli impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775, servitù imposta con Decreto del Prefetto di Firenze

n. 11834 Div. IV in data 21 aprile 1944 reg. a Firenze il 09.05.1944 al n. 18727 vol. 647, formalità trascritta nei Registri Immobiliari di Firenze a favore dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato (o successivi aventi causa) il 27 maggio 1944 al n. 1908 vol. 902 del registro particolare; la parte venditrice dichiara che in forza del predetto asservimento, sul terreno sopra descritto non possono essere erette, sopraelevate ampliate o comunque modificate costruzioni di qualsiasi natura senza il preventivo consenso dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato.

b) Atto di consenso rogato dal dott. Sicuranza segretario delle Ferrovie dello Stato, il 24 giugno 1975 repertorio n. 41/1975 trascritto nei Registri Immobiliari nell'anno 1975 al n. 7045 di registro particolare con il quale i proprietari del complesso immobiliare oggetto della presente vendita si obbligarono a quanto segue:

a) In ogni momento, a semplice richiesta verbale degli organi delle Ferrovie, a permettere l'accesso ai fabbricati e alla recinzione per la manutenzione dell'elettrodotto nonché ad esonerare le Ferrovie dal risarcimento di ogni eventuale danno non attribuibile al dolo o colpa grave arrecato in conseguenza dei lavori inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'elettrodotto;

b) A rendere disponibili le chiavi del cancello ad agenti e funzionari in ossequio al diritto di libero transito stabilito dal decreto prefettizio;

c) A mantenere in perfetta efficienza ed in conformità delle norme C.E.I. i dispersori di terra posti in opera in collegamento con le parti metalliche delle coperture;

d) Ove le Ferrovie ne riscontrassero le necessità a consentire l'appoggio temporaneo dei conduttori dell'elettrodotto sui fabbricati e sulla recinzione in questione senza indennizzo per la temporanea limitazione nell'uso e nel godimento del fabbricato;

e) A non compiere atti che possano modificare l'uso dell'opera e del terreno in modo da costituire un pericolo per l'elettrodotto.

Precisando inoltre la parte venditrice e la società acquirente ne prende atto senza obiezioni che nell'angolo nord della proprietà è presente una cabina privata già adibita a cabina di trasformazione ENEL, oggi in disuso.

c) Gli acquirenti hanno riconosciuto l'esistenza di una servitù di elettrodotto a favore delle Ferrovie dello Stato esistente su una porzione del terreno acquistato con tutte le limitazioni e gli oneri derivanti; la venditrice si è obbligata a lasciare libero perché da destinare alla rimanente metà della sede stradale della traversa interna di Via dei Cappuccini un terreno di sua proprietà adiacente a quello oggetto di vendita e destinato a sede stradale per le misure ivi indicate; su detta strada costituente per intero la traversa interna hanno diritto di passo la proprietà venditrice e tutti i frontisti per loro stessi e propri aventi causa a qualsiasi titolo con l'obbligo per gli stessi di contribuire pro quota alle spese di sistemazione e mantenimento; le parti hanno infine viene dato atto che al di sotto della traversa interna esiste un fognone al quale i compratori hanno diritto di allacciarsi.

Pattuizioni riportate nella nota di trascrizione, come da atto di compravendita ricevuto dal Notaio in data 13 maggio 1963, repertorio numero 13293/1984 registrato a Empoli il 24 maggio 1963 al numero 2390 volume 119, trascritto nei Registri Immobiliari di

Firenze il giorno 28 maggio 1963 al volume 4011 numero 7632 del registro particolare.

d) Le parti hanno convenuto: che la manutenzione del fognone per il tratto attraversante il terreno compravenduto sarà a carico degli acquirenti ed il venditore avrà diritto di immettere nuovi scarichi nel fognone stesso dai terreni limitrofi di sua proprietà; che gli acquirenti dovranno recintare il lato a confine con il venditore a loro cura e spese sempre occupando il terreno di essi acquirenti i quali si sono obbligati a mantenere nello stato di efficienza del tempo lo sgrondo degli orti e degli altri servizi di abitazione, sgrondo esistente sul lato nord del terreno oggetto di vendita.

Pattuizioni riportate nella nota di trascrizione, come da atto di compravendita ricevuto dal Notaio in data 22 aprile 1966, repertorio numero 23.930/3.067, registrato a Empoli il 2 maggio 1966, al numero 966, volume 166, trascritto nei Registri Immobiliari di Firenze il 6 maggio 1966, volume 4784, numero 6465 del registro particolare.

e) Le parti hanno convenuto: che il terreno oggetto di vendita avrà diritto di passo con qualsiasi mezzo meccanico ed a pedone sulla nuova strada lottizzata dai venditori; che le spese per la manutenzione della strada di accesso alla presella venduta fanno carico pro-quota alla parte compratrice. Pattuizione riportata nella nota di trascrizione, come da atto di compravendita ricevuto Atto Notaio in data 21 agosto 1968 repertorio numero 45617/5820 registrato ad Empoli il 24 agosto 1968 al numero 2524 volume 133, trascritto nei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 27 agosto 1968 al volume 543 numero 14551 del registro particolare.

(Il tutto meglio indicato nell'allegato "B").

Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza:

Il complesso immobiliare è stato realizzato su area di risulta dopo la demolizione del precedente fabbricato acquistato con **Atto di compravendita Notaio** del 16/05/2007, Rep. 3298, Racc. 1740, Registrato a Firenze 1 il 23/05/2007 al n. 4166 serie 1T e Trascritto a Firenze il 25/05/2007 ai numeri 13821, 13822 e 13823 di R.P. da alla società "....."

In seguito dell'atto di fusione del 08/06/2010 rep. 6192 racc. 3487 rogato dal Notaio, trascritto a Firenze il 21/06/2010 al numero 13690 di registro particolare, è stata incorporata alla società Contro

(Meglio indicato nell'allegato "B").

Situazione Urbanistica:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Empoli, sono state rintracciate le seguenti Pratiche Edilizie:

1. I fabbricati in oggetto risultano costruiti in forza del **Permesso di Costruire n. 54/2008** rilasciato in data 26/06/2008 (Pratica Edilizia n. **107/2007**) presentata in data 25/0/2007 con prot. n. 36756, per "demolizione di due fabbricati commerciali e nuova costruzione di due edifici residenziali". Con comunicazione Inizio Lavori del 10/09/2008 prot. n. 0047560 ed integrazione del 19/05/2009 prot. n. 0027816 per la trasmissione della denuncia al Genio Civile delle opere strutturali e redazione e progetto Legge 10/91.

2. In data 25/09/2009 è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 63/2009**

(Pratica Edilizia n. 52/2009) presentata in data 19/05/2009 prot. n. 27817,

per 1° Variante al Permesso di Costruire n. 54/2008 rilasciato per

demolizione di due fabbricati commerciali e nuova costruzione di due

edifici residenziali, consistente in lieve variazione di sedime del fabbricato

B.

3. In data 29/07/2010 con prot. n. 41090 è stata depositata **Variante in Corso**

d’Opera ai sensi dell’ex art. 142 L.R. 1/2005 (2007/107/V2) per 2°

Variante al Permesso di Costruire n. 54/2008 e al Permesso di Costruire n.

63/2009.

4. In data 20/07/2011 con prot. n. 38783 è stata depositata **Variante in Corso**

d’Opera ai sensi dell’ex art. 142 L.R. 1/2005 (2007/107/V3) per 3°

Variante al Permesso di Costruire n. 54/2008 e al Permesso di Costruire n.

63/2009 e successiva Variante prot. n. 41090 del 29/07/2010.

5. In data 12/09/2011 con prot. 46761 è stata depositata la **Comunicazione**

di Fine Lavori Parziale del 05/09/2011.

6. In data 28/09/2011 con prot. n. 50186 è stata presentata **S.C.I.A. (Pratica**

Edilizia n. 2011/20) per completamento delle finiture di alcune altre unità

immobiliari (in relazione alla comunicazione di fine lavori sopra citata).

7. In data 10/01/2012 con prot. n. 1136 è stata presentata **Attestazione di**

Abitabilità/Agibilità Parziale (riferita al Permesso di Costruire n.

54/2008) per 3 abitazioni e 3 garage dell’edificio “A” e 5 abitazioni, 5

garage e 2 posti auto dell’edificio “B” oltre ai posti auto esterni ed a tutti

gli spazi comuni interni ed esterni dei fabbricati (subb. 502, 505, 508, 514,

518, 522, 524, **529**, 530, 537, 539, **540**, 542, **545**, 546, 547, 551, **553**, 554,

561, **562**, **563**, **564**, 565, **566**, **567**, **568**, **569**, **570** e **577**).

8. In data 30/04/2012 con prot. n. 21427 è stata presentata una seconda

Comunicazione di Fine Lavori Parziale del 19/04/2012, riferita ai lavori di completamento effettuati con la SCIA n. 20/2011 sopra citata.

9. In data 30/04/2012 con prot. n. 21430 è stata presentata **Attestazione di Abitabilità/Agibilità Parziale** per n. 6 abitazioni (subb. 548, 549, 550, **552, 557 e 559**) e n. 6 garage (subb. 526, 527, **531, 533, 538** e 541).

10. In data 15/11/2016 con prot. n. 71764 è stata depositata la **nuova Attestazione di Abitabilità/Agibilità Parziale**, relativa ai subb. 518, **553, 505 e 540**.

Si precisa che alcune unità immobiliari non possono essere ritenute “abitabili” sia per uso che per titolo, in quanto prive di impianti funzionanti e di finiture essenziali ai fini della fruibilità, quali pavimenti e le apparecchiature sanitarie e rubinetterie nonché tinteggiature. Le Dichiarazioni di Conformità alla regola d’arte non possono non fare esclusivo riferimento alle sezioni impiantistiche (tubazioni corrugati ecc...) presenti, e conseguentemente le Dichiarazioni di Conformità dovranno essere nuovamente rilasciate ad avvenuto completamento per la messa in esercizio degli impianti stessi. Risulta quindi necessaria ed indispensabile che sia nuovamente depositata/attestata l’Agibilità ad avvenuta redazione ed acquisizione della documentazione, delle caratteristiche di finitura, con impianti funzionanti, certificati e quanto altro risulti necessario.

(Meglio indicato nell’allegato “C”).

Dal sopralluogo e conseguente rilievo dei beni è emerso che lo stato attuale confrontato con gli elaborati grafici depositati nella Variante in Corso d’Opera ai sensi dell’ex art. 142 L.R. 1/2005 prot. 38783 (2007/107/V3),

presenta alcune difformità, nello specifico:

Edificio B

Lotto n. 1

- Garage sub. 525: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

- Appartamento P.T sub. 544: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Lotto n. 2

- Garage sub. 528: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

- Appartamento P.2-3 sub. 560: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%, oltre alla differenza della larghezza della porta d'accesso al terrazzo dal soggiorno-pranzo-cucina.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Lotto n. 3

- Garage sub. 529: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

- Appartamento P.T sub. 545: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%, oltre alla non realizzazione della parete divisoria interna fra soggiorno-pranzo-cucina e camera formando un unico locale ed allo spostamento della parete e della porta del bagno realizzata in altra posizione.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Lotto n. 4

- Garage sub. 531: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

- Appartamento P.2-3 sub. 559: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%, oltre alla differenza delle misure della finestra del sottotetto.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in

seguito ad una più attenta verifica.

Lotto n. 5

- Garage sub. 532: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

- Appartamento P.2-3 sub. 558: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%, oltre non corretta indicazione della posizione degli scalini della scala di accesso al sottotetto.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Lotto n. 6

- Garage sub. 533: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

- Appartamento P.2-3 sub. 557: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%, oltre alla larghezza del soggiorno-pranzo-cucina.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Lotto n. 7

- Garage sub. 534: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

- Appartamento P.2-3 sub. 556: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%, oltre alla non corretta larghezza del locale sottotetto ed alla non realizzazione della parte ricalata dell'ingresso che lo differenzi dal resto della zona giorno.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Lotto n. 8

- Posto Auto Coperto sub. 538: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

- Appartamento P.1 sub. 552: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Lotto n. 9

- Posto Auto Coperto sub. 543: Detta unità immobiliare, risulta

sostanzialmente conforme.

- Appartamento P.2-3 sub. 555: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%, oltre alla non corretta larghezza della terrazza a tasca.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Lotto n. 10

- Posto Auto Coperto sub. 540: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

- Appartamento P.1 sub. 553: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

Preso atto di quanto sopra esposto, il CTU ritiene di dover apportare una riduzione dal prezzo di stima di €. 5.000,00 per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

In relazione alle verifiche di sanabilità lo scrivente non può fornire un quadro dettagliato poiché ciò spetta agli uffici competenti dietro la presentazione di una pratica edilizia. Pertanto le indicazioni contenute nella presente relazione forniscono unicamente elementi orientativi.

Lo scrivente precisa che dette difformità non precludono la commerciabilità dei beni e che gli oneri connessi alla loro regolarizzazione per mezzo di

Sanatoria edilizia e/o opere di ripristino, sono stati considerati nella determinazione del valore di stima degli immobili.

Si sottolinea che non sono state effettuate dallo scrivente le seguenti verifiche:

- Misurazione e verifica dei confini e della distanza dalle costruzioni limitrofi;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati con fibre di amianto o similari;
- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impianto acustico;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005);
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami e convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura.

Indicare il valore dei beni, il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità), il prezzo d'asta.

Trattasi di complesso immobiliare, diviso in due fabbricati "A" e "B", ubicato in Empoli (FI), Via dei Cappuccini n. 74/B, ciascuno edificio è articolato in 4 piani fuori terra e uno interrato, pertanto il CTU ritiene opportuno dividere i beni in più lotti, tenendo conto degli abbinamenti fra appartamenti, garage, posti auto ed aree urbane in base alle servitù ed utilizzi che li contraddistinguono.

Criterio di Stima e Valutazione del Valore di Mercato

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile "valore di mercato" dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende (come viene definito dagli standard Europei per la Valutazione) *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

I principi adottati nelle valutazioni sono quell'insieme di concetti logici e

metodologici che regolano e consentano l'espressione motivata ed oggettiva del giudizio di stima relativo al valore del bene.

E' quindi essenziale saper scegliere il criterio estimativo più adatto al caso in trattazione poiché è attraverso questo strumento che le operazioni anzidette possono trovare il loro idoneo sviluppo e conferire il risultato più corretto.

Il C.T.U. ritiene opportuno adottare quale metodo di stima quello per comparazione con beni simili (ovvero *la stima sintetica del Valore di Mercato*), con pertinenti aggiustamenti o parametri correttivi necessari a determinare lo specifico valore del bene immobile in esame. Tale metodologia di stima è applicabile in quanto è stato possibile svolgere indagini di mercato riscontrando la presenza di sufficienti parametri ed elementi di riferimento desunti da stime e recenti trattative e/o compravendite.

Il C.T.U. per la corretta stesura della valutazione ha tenuto in considerazione, la destinazione dei beni immobili, le specifiche caratteristiche rispetto al contesto (posizionali, tipologiche, etc.) dei fattori intrinseci ed estrinseci, delle previsioni dello strumento di pianificazione territoriale; oltre e soprattutto all'attuale andamento del mercato.

Il corrispettivo unitario assegnato, è basato considerando le destinazioni dei locali (principali ed accessori), la tipologia edilizia ed immobiliare, il taglio e le caratteristiche qualitative intese come finiture, dotazioni impiantistiche, comfort energetico, acustico e lo stato attuale degli immobili che in alcuni casi risultano da completare.

Dalle ricerche di mercato e da opportune comparazioni con immobili simili a quello oggetto di valutazione, risulta che il più probabile valore di mercato si

avvicini a €/mq. **2.000,00** per i lotti con superficie ragguagliata da 100 mq. a 150 mq., €/mq. **2.500,00** per i lotti con superficie ragguagliata da 50 mq. a 100 mq., ed €/mq. **2.750,00** per i lotti con superficie ragguagliata fino a 50 mq..

Inoltre detto valore è stato attribuito dallo scrivente tenendo conto dell'esperienza personale, del difficile momento di mercato immobiliare, dello stato di fatto dei beni, della collocazione e della loro destinazione.

La Superficie commerciale degli immobili tiene di conto dell'incidenza dei resede esclusivi, delle terrazze, dei sottotetti e dei locali accessori, producendo la seguente superficie ragguagliata:

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 1:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
• Appartamento (544)	mq. 63,80	100%	mq. 63,80
• Resede con terrazzo (544)	mq. 176,87	10%	mq. 17,69
• Locale di Sgombero (525)	mq. 31,40	35%	mq. 10,99
• Garage (525)	mq. 30,45	50%	mq. 15,22
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 107,70

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 2:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
• Appartamento (560)	mq. 44,42	100%	mq. 44,42
• Sottotetto (560)	mq. 42,28	70%	mq. 29,60
• Terrazzi-Lastrici (560)	mq. 15,90	30%	mq. 4,77
• Garage (528)	mq. 19,15	50%	mq. 9,57
• Locale di Sgombero (528)	mq. 10,46	35%	mq. 3,66
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 92,02

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 3:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
• Appartamento (545)	mq. 52,58	100%	mq. 52,58
• Resede con terrazzo (545)	mq. 27,94	10%	mq. 2,79
• Garage (529)	mq. 31,07	50%	mq. 15,53
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 70,90

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 4:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
• Appartamento (559)	mq. 38,06	100%	mq. 38,06
• Sottotetto (559)	mq. 42,27	70%	mq. 29,59
• Terrazzi-Lastrici (559)	mq. 18,42	30%	mq. 5,53
• Garage (531)	mq. 18,81	50%	mq. 9,40
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 82,58

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 5:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
• Appartamento (558)	mq. 47,48	100%	mq. 47,48
• Sottotetto (558)	mq. 47,07	70%	mq. 32,95
• Terrazzo (558)	mq. 8,66	30%	mq. 2,60
• Garage (532)	mq. 15,45	50%	mq. 7,72
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 90,75

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 6:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
• Appartamento (557)	mq. 43,35	100%	mq. 43,35
• Sottotetto (557)	mq. 39,33	70%	mq. 27,53
• Terrazzo (557)	mq. 9,97	30%	mq. 2,99

• Garage (533)	mq. 13,98	50%	mq. 6,99
----------------	-----------	-----	----------

Superficie Commerciale Ragguagliata	mq. 80,86		
--	------------------	--	--

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 7:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
-------------	------------	---------	------------------

• Appartamento (556)	mq. 60,79	100%	mq. 60,79
----------------------	-----------	------	-----------

• Sottotetto (556)	mq. 47,85	70%	mq. 33,50
--------------------	-----------	-----	-----------

• Terrazzi-Lastrici (556)	mq. 15,80	30%	mq. 4,74
---------------------------	-----------	-----	----------

• Garage (534)	mq. 14,31	50%	mq. 7,15
----------------	-----------	-----	----------

Superficie Commerciale Ragguagliata	mq. 106,18		
--	-------------------	--	--

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 8:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
-------------	------------	---------	------------------

• Appartamento (552)	mq. 47,93	100%	mq. 47,93
----------------------	-----------	------	-----------

• Terrazzo (552)	mq. 8,66	30%	mq. 2,60
------------------	----------	-----	----------

• Posto Auto Coperto-Scala (538)	mq. 24,25	30%	mq. 7,28
----------------------------------	-----------	-----	----------

Superficie Commerciale Ragguagliata	mq. 57,81		
--	------------------	--	--

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 9:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
-------------	------------	---------	------------------

• Appartamento (555)	mq. 43,19	100%	mq. 43,19
----------------------	-----------	------	-----------

• Sottotetto (555)	mq. 48,90	70%	mq. 34,23
--------------------	-----------	-----	-----------

• Terrazzi-Lastrici (555)	mq. 22,42	30%	mq. 6,73
---------------------------	-----------	-----	----------

• Posto Auto Coperto (543)	mq. 12,62	30%	mq. 3,79
----------------------------	-----------	-----	----------

Superficie Commerciale Ragguagliata	mq. 87,94		
--	------------------	--	--

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 10:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
-------------	------------	---------	------------------

• Appartamento (553)	mq. 37,95	100%	mq. 37,95
----------------------	-----------	------	-----------

• Terrazzo (553)	mq. 8,66	30%	mq. 2,60
• Posto Auto Coperto (540)	mq. 14,01	30%	mq. 4,20
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 44,75

Il valore dei beni si intende a corpo e non a misura, anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

Si procede ad operare le correzioni alla stima in ragione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, ed eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese che risultino necessarie, precedentemente indicate o non considerate.

Lo scrivente ritiene necessario quantificare una riduzione per le spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Criterio di Stima e Valutazione del Valore a base d'Asta

Il C.T.U. ritiene opportuno adottare un'ulteriore riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta del 10 %, ottenendo pertanto:

<u>Lotto 1, Appartamento con Resede e Garage, per la piena proprietà:</u>	
(mq. 107,70 x €/mq. 2.000,00) - 10 % =	€. 193.860,00

spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta € 188.860,00 arrotondato a	€. 188.500,00

Lotto 2, Appartamento con Garage, per la piena proprietà:

(mq. 92,02 x €/mq. 2.500,00) - 10 % =	€. 207.045,00
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta € 202.045,00 arrotondato a	€. 202.000,00

Lotto 3, Appartamento con Resede e Garage, per la piena proprietà:

(mq. 70,90 x €/mq. 2.500,00) - 10 % =	€. 159.525,00
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una	

più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta €. 154.525,00 arrotondato a	€. 154.500,00

Lotto 4, Appartamento con Garage, per la piena proprietà:	
(mq. 82,58 x €/mq. 2.500,00) - 10 % =	€. 185.805,00
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta €. 180.805,00 arrotondato a	€. 180.500,00

Lotto 5, Appartamento con Garage, per la piena proprietà:	
(mq. 90,75 x €/mq. 2.500,00) - 10 % =	€. 204.187,50
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta €. 199.187,50 arrotondato a	€. 199.000,00

Lotto 6, Appartamento con Garage, per la piena proprietà:	
(mq. 80,86 x €/mq. 2.500,00) - 10 % =	€. 181.935,00
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta € 176.935,00 arrotondato a	€. 176.500,00

Lotto 7, Appartamento con Garage, per la piena proprietà:	
(mq. 106,18 x €/mq. 2.000,00) - 10 % =	€. 191.124,00
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta € 186.124,00 arrotondato a	€. 186.000,00

Lotto 8, Appartamento con Posto Auto Coperto, per la piena proprietà:	
(mq. 57,81 x €/mq. 2.500,00) - 10 % =	€. 130.072,50

spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta €. 125.072,50 arrotondato a	€. 125.000,00

<u>Lotto 9</u>, Appartamento con Posto Auto Coperto, per la piena proprietà:	
(mq. 87,94 x €/mq. 2.500,00) - 10 % =	€. 197.865,00
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta €. 192.865,00 arrotondato a	€. 192.500,00

<u>Lotto 10</u>, Appartamento con Posto Auto Coperto, per la piena proprietà:	
(mq. 44,75 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€. 110.756,25
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.	

più attenta verifica.	€. 5.000,00
Valore base d'Asta €. 105.756,25 arrotondato a	€. 105.500,00

Regime Tributario:

I beni risultano soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, poichè trattasi di trasferimento di porzione immobiliare a destinazione abitativa e relativa pertinenza operato da impresa non esclusa dall'imposta non esclusa dall'imposizione sul valore aggiunto a norma dell'art. 10 n. 8 bis del D.P.R. n. 633/72, e del D.L. 233 del 04 luglio 2006 convertito in Legge 246 del 04 agosto 2006 in quanto impresa che ha realizzato l'immobile oggetto di cessione, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, e quindi la cessione è soggetta ad I.V.A., con obbligo di rivalsa. scrivente non risulta necessario indicare il valore di alcuna quota o conveniente dividere il bene oggetto di perizia.

Gli allegati della presente consulenza tecnica, risultano sotto riportati ed alla presente uniti.

Quanto sopra descritto risulta indicato chiaramente anche dai seguenti allegati forniti:

- allegato "A" Nomina C.T.U.;
- allegato "B" Contratti di Provenienza ed Ispezioni Ipotecarie;
- allegato "C" Documentazione Comunale;
- allegato "D" Documentazione Fotografica;
- allegato "E" Documentazione Catastale;
- allegato "F" Planimetria dei beni.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed

aver risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V.
per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale
chiarimento.

Empoli, 28 aprile 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio