

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 "C"

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.la 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:

- **Zona "C"** nel resede esterno del complesso immobiliare, ubicati al piano terra, risultano presenti ulteriori n. 11 posti auto esterni scoperti, di cui un posto auto comune adibito ad uso di portatori di handicap, oltre a n. 2 aree urbane, tutti aventi accesso dal resede di pertinenza dell'intero complesso immobiliare.

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. **536**, via dei Cappuccini, piano S1-T, 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. **572**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria F1 area urbana, consistenza mq. 27, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.IIa n. 1286). Unità immobiliare priva di planimetria catastale, in quanto non prevista per tale categoria.

2. Sub. **562**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86, (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.

3. Sub. **563**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86, (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. **564**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86, (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. **566**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86, (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.

6. Sub. **567**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86, (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. **568**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86, (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.

8. Sub. **569**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86, (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. **570**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 14, della superficie catastale totale di mq. 14, Rendita Catastale €. 28,92, (derivante dalla demolizione totale della P.lla 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.

10. Sub. **571**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria F1 area urbana, consistenza mq. 11, priva di Rendita Catastale, (derivante dalla demolizione totale della P.lla n. 1286). Unità immobiliare priva di planimetria catastale, in quanto non prevista per tale categoria.

11. Sub. **577**, via dei Cappuccini, piano T, Categoria C/6 classe 1, consistenza mq. 13, della superficie catastale totale di mq. 13, Rendita Catastale €. 26,86, (derivante dalla demolizione totale della P.lla 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.

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. **536**: proprietà p.lla 1380 sub. 537, proprietà p.lla 1380 sub. 572, parti condominiali, salvo se altri.

Sub. **572**: proprietà p.lla 1380 sub. 536, proprietà p.lla 1380 sub. 594, parti condominiali, salvo se altri.

2. Sub. **562**: proprietà p.lla 1380 sub. 561, proprietà p.lla 1380 sub. 563, proprietà p.lla 256, parti condominiali, salvo se altri.

3. Sub. **563**: proprietà p.lla 1380 sub. 562, proprietà p.lla 1380 sub. 564, proprietà p.lla 256, parti condominiali, salvo se altri.

4. Sub. **564**: proprietà p.lla 1380 sub. 563, proprietà p.lla 1380 sub. 565, proprietà p.lla 256, parti condominiali, salvo se altri.

5. Sub. **566**: proprietà p.lla 1380 sub. 565, proprietà p.lla 1380 sub. 567, proprietà p.lla 256, parti condominiali, salvo se altri.

6. Sub. **567**: proprietà p.lla 1380 sub. 566, proprietà p.lla 1380 sub. 568, proprietà p.lla 256, parti condominiali, salvo se altri.

7. Sub. **568**: proprietà p.lla 1380 sub. 567, proprietà p.lla 1380 sub. 569, proprietà p.lla 256, parti condominiali, salvo se altri.

8. Sub. **569**: proprietà p.lla 1380 sub. 568, proprietà p.lla 1380 sub. 570, proprietà p.lla 256, parti condominiali, salvo se altri.

9. Sub. **570**: proprietà p.lla 1380 sub. 569, proprietà p.lla 855, proprietà p.lla 256, parti condominiali, salvo se altri.

10. Sub. **571**: proprietà p.lla 1380 sub. 573, parti condominiali, salvo se altri.

11. Sub. 577: proprietà p.lla 855, 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:

Locale di Sgombero: (sub. 536) Unità Immobiliare adibita a locale di sgombero posta al piano seminterrato e terra, del medesimo fabbricato B e precisamente, il locale di sgombero avente accesso da scala esclusiva posta a sinistra della rampa carrabile comune, costituita da un unico locale con scala d'accesso, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 6,39. Caratterizzata da umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dai resedi e lastrici di copertura, non ancora totalmente completata in quanto mancante di pavimenti, di infissi e delle apparecchiature elettriche.

Area Urbana: (sub. 572) Unità Immobiliare adibita ad area di passaggio posta al piano terra, esterna al fabbricato B e precisamente, l'area risulta posta a sinistra dalla scala di accesso al sopra riportato locale di sgombero, costituita da area di passaggio per l'accesso all'unità immobiliare

identificata dal sub. 594, su cui risultano presenti pozzetti, degrassatore e fossa biologica condominiali, dove si sono notati fenomeni di abbassamento del terreno, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 6,12. Caratterizzata da umidità di risalita ai muretti e da leggeri dissesti nella pavimentazione in autobloccanti.

2. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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:

Posto Auto Scoperto: (sub. 562) Unità Immobiliare adibita a posto auto scoperto posta al piano terra, e precisamente, il secondo posto auto scoperto da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 3,64. Caratterizzata da leggeri dissesti nella pavimentazione in autobloccanti.

3. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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:

Posto Auto Scoperto: (sub. 563) Unità Immobiliare adibita a posto auto scoperto posta al piano terra, e precisamente, il terzo posto auto scoperto da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 3,64. Caratterizzata da leggeri dissesti nella pavimentazione in autobloccanti.

4. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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:

Posto Auto Scoperto: (sub. 564) Unità Immobiliare adibita a posto auto scoperto posta al piano terra, e precisamente, il quarto posto auto scoperto da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 3,64. Caratterizzata da leggeri dissesti nella pavimentazione in autobloccanti.

5. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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:

Posto Auto Scoperto: (sub. 566) Unità Immobiliare adibita a posto auto scoperto posta al piano terra, e precisamente, il sesto posto auto scoperto da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 3,64. Caratterizzata da leggeri dissesti nella pavimentazione in autobloccanti.

6. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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:

Posto Auto Scoperto: (sub. 567) Unità Immobiliare adibita a posto auto

scoperto posta al piano terra, e precisamente, il settimo posto auto

scoperto da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali,

costituita da un'unica area adibita a posto auto, della superficie

commerciale ragguagliata di circa mq. 3,64. Caratterizzata da leggeri

dissesti nella pavimentazione in autobloccanti.

7. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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:

Posto Auto Scoperto: (sub. 568) Unità Immobiliare adibita a posto auto

scoperto posta al piano terra, e precisamente, l'ottavo posto auto scoperto

da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da

un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale

ragguagliata di circa mq. 3,64. Caratterizzata da leggeri dissesti nella

pavimentazione in autobloccanti.

8. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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:

Posto Auto Scoperto: (sub. 569) Unità Immobiliare adibita a posto auto

scoperto posta al piano terra, e precisamente, il nono posto auto scoperto

da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da

un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale

ragguagliata di circa mq. 3,64. Caratterizzata da leggeri dissesti nella

pavimentazione in autobloccanti.

9. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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: Caratterizzata da dissesti nella pavimentazione in autobloccanti.

Posto Auto Scoperto: (sub. 570) Unità Immobiliare adibita a posto auto scoperto posta al piano terra, e precisamente, il decimo posto auto scoperto da destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 3,92. Caratterizzata da leggeri dissesti nella pavimentazione in autobloccanti.

10. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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:

Area Urbana: (sub. 571) Unità Immobiliare adibita ad area di passaggio posta al piano terra, e precisamente, la prima area a sinistra da chi arriva dalla rampa di accesso carrabile comune e la prima a destra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 2,75. Caratterizzata da leggeri dissesti nella pavimentazione in autobloccanti.

11. Porzione di complesso immobiliare condominiale (limitrofa all'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:

Posto Auto Scoperto: (sub. 577) Unità Immobiliare adibita a posto auto

scoperto posta al piano terra, e precisamente, il primo posto auto scoperto da sinistra per chi arriva dagli spazi esterni condominiali, costituita da un'unica area adibita a posto auto, della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 3,64. Caratterizzata da leggeri dissesti nella pavimentazione in autobloccanti dove risulta presente un pozzetto condominiale.

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 resedi 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. **536**, locale di sgombero, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,87.

Sub. 572, area urbana, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 2,55.

2. Sub. 562, posto auto scoperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,86.

3. Sub. 563, posto auto scoperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,70.

4. Sub. 564, posto auto scoperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,70.

5. Sub. 566, posto auto scoperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,70.

6. Sub. 567, posto auto scoperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,71.

7. Sub. 568, posto auto scoperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,71.

8. Sub. 569, posto auto scoperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,71.

9. Sub. 570, posto auto scoperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,71.

10. Sub. 571, area urbana, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 0,92.

11. Sub. 577, posto auto scoperto, per un importo di spese condominiali annue di circa €. 1,47.

Disponibilità dei Beni:

1. Sub. 536, locale di sgombero, il bene risulta libero da persone ma occupato da cose.

Sub. 572, area urbana, il bene risulta libero da persone e da cose.

2. Sub. 562, posto auto scoperto, il bene risulta libero.
3. Sub. 563, posto auto scoperto, il bene risulta libero.
4. Sub. 564, posto auto scoperto, il bene risulta libero.
5. Sub. 566, posto auto scoperto, il bene risulta libero.
6. Sub. 567, posto auto scoperto, il bene risulta libero.
7. Sub. 568, posto auto scoperto, il bene risulta libero.
8. Sub. 569, posto auto scoperto, il bene risulta libero.
9. Sub. 570, posto auto scoperto, il bene risulta libero.
10. Sub. 571, area urbana, il bene risulta libero.
11. Sub. 577, posto auto scoperto, 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:

Lotto n. 1

- Locale di Sgombero sub. 536: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme, tranne per la differenza di alcune misure, comunque rientranti nella tolleranza del 2%.
- Area urbana P.T sub. 572: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

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

- Posto Auto Scoperto sub. 562: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

Lotto n. 3

- Posto Auto Scoperto sub. 563: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

Lotto n. 4

- Posto Auto Scoperto sub. 564: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

Lotto n. 5

- Posto Auto Scoperto sub. 566: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

Lotto n. 6

- Posto Auto Scoperto sub. 567: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

Lotto n. 7

- Posto Auto Scoperto sub. 568: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

Lotto n. 8

- Posto Auto Scoperto sub. 569: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

Lotto n. 9

- Posto Auto Scoperto sub. 570: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

Lotto n. 10

- Area Urbana sub. 571: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

Lotto n. 11

- Posto Auto Scoperto sub. 577: Detta unità immobiliare, risulta sostanzialmente conforme.

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.

Critério 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. 2.750,00.**

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
• Locale di Sgombero (536)	mq. 21,30	20%	mq. 4,26
• Area Urbana (572)	mq. 24,50	25%	mq. 6,12
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 10,38

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 2:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
• Posto Auto Scoperto (562)	mq. 13,00	28%	mq. 3,64
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 3:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
• Posto Auto Scoperto (563)	mq. 13,00	28%	mq. 3,64
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 4:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata
• Posto Auto Scoperto (564)	mq. 13,00	28%	mq. 3,64
Superficie Commerciale Ragguagliata			mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 5:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Sup.Ragguagliata

•Posto Auto Scoperto (566) mq. 13,00 28% mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 6:

Descrizione Superficie % Ragg. Sup.Ragguagliata

•Posto Auto Scoperto (567) mq. 13,00 28% mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 7:

Descrizione Superficie % Ragg. Sup.Ragguagliata

•Posto Auto Scoperto (568) mq. 13,00 28% mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 8:

Descrizione Superficie % Ragg. Sup.Ragguagliata

•Posto Auto Scoperto (569) mq. 13,00 28% mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 9:

Descrizione Superficie % Ragg. Sup.Ragguagliata

•Posto Auto Scoperto (570) mq. 14,00 28% mq. 3,92

Superficie Commerciale Ragguagliata mq. 3,92

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 10:

Descrizione Superficie % Ragg. Sup.Ragguagliata

•Area Urbana (571) mq. 11,00 25% mq. 2,75

Superficie Commerciale Ragguagliata mq. 2,75

Superficie Commerciale Ragguagliata - Lotto n. 11:

Descrizione Superficie % Ragg. Sup.Ragguagliata

•Posto Auto Scoperto (577) mq. 13,00 28% mq. 3,64

Superficie Commerciale Ragguagliata

mq. 3,64

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:

Lotto 1, Loc. di Sgombero con Area Urbana, per la piena proprietà:

(mq. 10,38 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =

€. 25.690,50

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 € 20.690,50 arrotondato a	€. 20.500,00

<u>Lotto 2</u>, Posto Auto Scoperto, per la piena proprietà:	
(mq. 3,64 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€. 9.009,00
Valore base d'Asta € 9.009,00 arrotondato a	€. 9.000,00

<u>Lotto 3</u>, Posto Auto Scoperto, per la piena proprietà:	
(mq. 3,64 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€. 9.009,00
Valore base d'Asta € 9.009,00 arrotondato a	€. 9.000,00

<u>Lotto 4</u>, Posto Auto Scoperto, per la piena proprietà:	
(mq. 3,64 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€. 9.009,00
Valore base d'Asta € 9.009,00 arrotondato a	€. 9.000,00

<u>Lotto 5</u>, Posto Auto Scoperto, per la piena proprietà:	
(mq. 3,64 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€. 9.009,00

Valore base d'Asta € 9.009,00 arrotondato a	€ 9.000,00
--	-------------------

Lotto 6, Posto Auto Scoperto, per la piena proprietà:

(mq. 3,64 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€ 9.009,00
--------------------------------------	------------

Valore base d'Asta € 9.009,00 arrotondato a	€ 9.000,00
--	-------------------

Lotto 7, Posto Auto Scoperto, per la piena proprietà:

(mq. 3,64 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€ 9.009,00
--------------------------------------	------------

Valore base d'Asta € 9.009,00 arrotondato a	€ 9.000,00
--	-------------------

Lotto 8, Posto Auto Scoperto, per la piena proprietà:

(mq. 3,64 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€ 9.009,00
--------------------------------------	------------

Valore base d'Asta € 9.009,00 arrotondato a	€ 9.000,00
--	-------------------

Lotto 9, Posto Auto Scoperto, per la piena proprietà:

(mq. 3,92 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€ 9.702,00
--------------------------------------	------------

Valore base d'Asta € 9.702,00 arrotondato a	€ 9.700,00
--	-------------------

Lotto 10, Area Urbana, per la piena proprietà:

(mq. 2,75 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =	€ 6.806,25
--------------------------------------	------------

Valore base d'Asta € 6.806,25 arrotondato a

€ 6.800,00

Lotto 11, Posto Auto Scoperto, per la piena proprietà:

(mq. 3,64 x €/mq. 2.750,00) - 10 % =

€ 9.009,00

Valore base d'Asta € 9.009,00 arrotondato a

€ 9.000,00

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