

STUDIO TECNICO
Dott. MARZIA FOSSI
ARCHITETTO

Via Fratelli Bandiera n° 20, 50137 - Firenze (FI) - Tel./Fax 055.674039
Email: studiomarziafossi@libero.it - Email Pec: marzia.fossi@pec.architettifirenze.it
Part. IVA 04753080482 - Cod. Fisc. FSSMRZ66L43D612S

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA N. 159/2024 R.G.

Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

Giudice Delegato Dott. Cristian Soccia

Liquidatore Giudiziale Dott. Valerio Pandolfi

*** **

Con provvedimento del 05.11.2024 il Dott. Cristian Soccia, in qualità di Giudice Delegato nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 159/2024 R.L.G. [REDACTED], conferiva incarico alla sottoscritta Arch. Marzia Fossi con studio professionale in Firenze (FI) - Via Fratelli Bandiera n. 20, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4875 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, di valutare i beni immobili di proprietà della Società.

L'attività è tutt'ora in corso. Nelle more il Curatore della procedura chiedeva alla scrivente di esprimere un parere di congruità su una manifestazione di interesse ricevuta per l'importo di [REDACTED] per l'eventuale acquisto di n. 6 unità immobiliari presenti nel Comune di Empoli, Frazione Pianezzoli, più precisamente tre u.i. destinate a civile abitazione con accesso da Via Pianezzoli ai civici 29, 31, 33 e tre manufatti precari posti nel resede a destinazione magazzino.

A tal fine,

dopo aver provveduto sebbene in esecuzione dell'incarico originario

1. ad effettuare n. 2 sopralluoghi eseguendo un rilievo fotografico per rilevare le caratteristiche e la consistenza dei beni oggetto dell'incarico;
2. ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale del Territorio Comune di Empoli, per reperire la mappa catastale, le visure e le ultime planimetrie presenti in atti;

3. a reperire tramite il Curatore l'atto di provenienza;
 4. ad effettuare le visure presso la Conservatoria;
 5. a ricercare e visionare presso il Comune di Empoli, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, le pratiche edilizie relative ai beni di cui alla procedura in oggetto;
 6. ad effettuare le visure presso Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 21.01.2025;
 7. ad esaminare la situazione degli immobili sia dal lato costruttivo che di manutenzione, sia da quello di ubicazione, suscettività e disponibilità;
- la scrivente espone quanto segue.

*** **

Ubicazione e descrizione

Le tre unità immobiliari a civile abitazione di proprietà della Società [REDACTED] costituiscono la parte più rilevante di un edificio che ospita anche un garage di proprietà demaniale.

L'intero fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione generale che manifesta uno stato di inabitabilità e degrado sia nella dotazione di impianti sia nelle finiture oramai fatiscenti e vetuste. Le parti strutturali, in muratura mista a pietra, sono in completo abbandono, mostrano profonde lesioni e segni di distacco tra i corpi di fabbrica, costruiti forse in epoche diverse, la parete perimetrale che prospetta sul resede laterale risulta provvista di puntellatura lignea di ritegno su base d'appoggio, anche la copertura si trova in pessimo stato manutentivo ed in parte crollata (porzione sopra u.i. di cui al sub 501). A causa di tale crollo si sono presentate copiose infiltrazioni anche nell'u.i. adiacente di altra proprietà.

Parere di congruità Immobili in Empoli
Liquidazione Giudiziale n. 159/2024 R.L.G.

I serramenti esterni sono costituiti da vetuste finestre in legno alcune dotate di persiane in legno, i portoncini di entrata sono in legno, due dei quali con serrature non funzionanti. Le unità immobiliari sono prive di impianto di riscaldamento e di qualsiasi altro impianto utilizzabile.

Nel resede laterale e tergale si trovano i tre manufatti uso deposito in stato di abbandono in struttura precaria di vari materiali, lamiera ondulata, legno etc. anch'essi in buona parte crollati (non si esclude la presenza di cemento amianto).



Foto da Google Heart

Identificazione catastale (Vedi All. 1, 2 e 3)

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli le unità immobiliari sono identificate al **Foglio di mappa 34, Part.lla 554:**

- **sub 501:** con i seguenti dati di classamento Categoria A/3, classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 159 mq, totale escluse aree scoperte 158 mq, Rendita € 548,74, Via di Pianezzoli n. 29 - piano T-1-2.
- **sub 502:** con i seguenti dati di classamento Categoria A/3, classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, Rendita € 258,23, Via di Pianezzoli n. 31 - piano T.
- **sub 503:** con i seguenti dati di classamento Categoria A/3, classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 100 mq, totale escluse aree scoperte 100 mq, Rendita € 355,06, Via di Pianezzoli n. 33 - piano T-1.
- **sub 504:** con i seguenti dati di classamento Categoria C/2, classe 2, Consistenza 33 mq, totale 33 mq, Rendita € 71,58, Via di Pianezzoli snc - piano T.
- **sub 505:** con i seguenti dati di classamento Categoria C/2, classe 2, Consistenza 15 mq, totale 15 mq, Rendita € 32,54, Via di Pianezzoli snc - piano T.
- **sub 506:** con i seguenti dati di classamento Categoria C/2, classe 2, Consistenza 17 mq, totale 18 mq, Rendita € 36,88, Via di Pianezzoli snc - piano T.

Provenienza

Detti beni risultano intestati a [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]) in forza di Decreto di Trasferimento immobili Tribunale di Firenze del 21.05.2023 Rep. 148/2023, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Firenze al Reg. Part. 29501, Reg. Gen. 39811 del 13.10.2023, in quanto aggiudicataria per il prezzo complessivo di € 50.550,00 a seguito di vendita senza incanto dal Fallimento [REDACTED]

Situazione Urbanistica

I fabbricati in oggetto sono stati edificati in epoca antecedente al primo settembre 1967. Successivamente per sanare le difformità edilizie fu presentata istanza di Condonò Edilizio Prot. n. 31403 del 30.09.1986 Pratica n. 6190 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 215 del 26.08.2008.

Il 10.01.2013 fu presentata, per l'unità immobiliare di cui al sub 501, Attività Edilizia Libera Prot. n. 1236 per *"Intervento di messa in sicurezza e ripristino di una falda di copertura danneggiata dal cedimento di elementi di orditura lignea secondaria"*.

Gli immobili risultano privi di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Parere di congruità

Considerando che l'intera proprietà è stata acquistata nell'anno 2023 per il prezzo complessivo di € 50.550,00 e che successivamente, come si evince dal verbale dei Vigili del Fuoco intervenuti sul posto chiamati dall'avvocato della proprietà confinante, il fabbricato è stato oggetto di *"un incendio che ha determinato il collasso della copertura"* e *"si riscontrano inoltre lesioni sulle pareti esterne dell'edificio"*, si può affermare che ad oggi ha subito una significativa svalutazione a causa di fattori strutturali, ambientali e di carenza di manutenzione, che hanno compromesso la sua sicurezza e la sua abitabilità. L'analisi si basa sulla documentazione ufficiale disponibile, in particolare, il Verbale dei Vigili del Fuoco (Prot. 4203/2025 e successiva integrazione Prot. 4472/2025) e l'Ordinanza n. 30 del 22.01.2025 emessa dal Comune di Empoli, nonché dall'analisi visiva effettuata durante i sopralluoghi, ben evidenziata nelle foto allegate.

L'immobile presenta un evidente stato di vetustà che ha contribuito al degrado progressivo della struttura. La mancata manutenzione e l'assenza di interventi conservativi hanno determinato un peggioramento delle condizioni statiche,

compromettendo il valore di mercato. Secondo il Verbale dei Vigili del Fuoco, l'edificio ha subito il crollo parziale della copertura, che ha lasciato le strutture esposte agli agenti atmosferici, con conseguenti infiltrazioni d'acqua ed un progressivo deterioramento delle pareti portanti. Il collasso della copertura ha causato danni alla struttura portante verticale, aumentando il rischio di cedimenti futuri.

L'Ordinanza Comunale conferma che l'edificio presenta lesioni significative sulle pareti esterne e sulle strutture portanti. Queste lesioni compromettono l'integrità dell'immobile e costituiscono un rischio per la stabilità anche delle unità confinanti. Sempre l'Ordinanza evidenzia, inoltre, l'impossibilità di escludere un peggioramento del dissesto statico, imponendo la messa in sicurezza dell'edificio per evitare rischi per la pubblica incolumità. Tale situazione ha un impatto diretto sul valore di mercato, in quanto l'immobile non è attualmente utilizzabile senza interventi strutturali urgenti.

Le infiltrazioni d'acqua, causate dalla mancanza di una copertura adeguata, hanno accelerato il degrado delle pareti e delle strutture interne, portando alla formazione di umidità diffusa e condizioni igieniche precarie. Il Verbale dei Vigili del Fuoco attesta la presenza di infiltrazioni copiose, che hanno interessato non solo l'immobile in oggetto, ma anche l'edificio confinante.

L'Ordinanza Comunale ordina interventi immediati per la messa in sicurezza e il ripristino del tetto, a dimostrazione della gravità della situazione e della necessità di investimenti significativi per rendere nuovamente agibile l'immobile.

Le lesioni presenti sulle pareti portanti rendono l'immobile attualmente non idoneo all'uso senza interventi significativi. Così come la possibilità di un ulteriore deterioramento rende l'immobile meno appetibile sul mercato.

Inoltre la necessità di interventi obbligatori imposti dall'amministrazione comunale rappresenta un ulteriore elemento penalizzante per il valore di mercato.

Alla luce delle criticità riscontrate, il valore di mercato dell'immobile ha subito una drastica riduzione. I principali fattori che hanno portato alla svalutazione sono gli elevati costi di ripristino, la messa in sicurezza e la ristrutturazione necessaria per riportare l'edificio ad uno stato di abitabilità. Il tutto comporta un investimento notevole che ad oggi ricadrebbe sulla procedura.

L'analisi condotta evidenzia come la svalutazione dell'immobile sia giustificata da fattori oggettivi documentati nei rapporti ufficiali. La mancata manutenzione, il crollo di porzione della copertura, le infiltrazioni d'acqua e le lesioni strutturali hanno portato a una perdita di valore di oltre il 40% rispetto al prezzo d'acquisto all'asta nel 2023. A causa della necessità di interventi urgenti per la messa in sicurezza e il ripristino della stabilità strutturale dell'edificio si stima che il valore del complesso possa essere indicato tra € 25.000,00 e € 30.000,00, quindi si ritiene congrua l'offerta ricevuta pari a €

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze li 14.03.2025

ASTE
GIUDIZIARIE® Il C.T.U.

(Dott. Arch. Marzia Fossi)

Marzia Fossi



ALLEGATI

All. 1: Estratto di mappa catastale;

All. 2: Visure catastali;

All. 3: Planimetrie catastali;

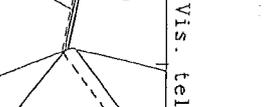
All. 4: Atto di provenienza (Decreto di Trasferimento);

All. 5: Rilievo Fotografico costituito da n. 18 riprese;

All. 6: Verbale intervento dei Vigili del Fuoco n. 592/2025 del 16.01.2025;

All. 7: Ordinanza del Comune di Empoli n. 30 del 22.01.2025.

N=42300



I Particella: 554

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCA CATOLA
Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (Fl) EMPOLI
Foglio: 34

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
7-Nov-2024 14:14:42
Protocollo pratica T246538/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Firenze
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 07/11/2024
 Ora: 15:03:40
 Numero Pratica: T268874
 Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune EMPOLI	Sezione	Foglio 34	Particella 12	Tipo mappale 32890	del: 28/01/2008
------------------	---------	--------------	------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.clv	Planf	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO

Comune EMPOLI	Sezione	Foglio 34	Particella 13	Tipo mappale 32890	del: 28/01/2008
------------------	---------	--------------	------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.clv	Planf	Scala	Int	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO

Comune EMPOLI	Sezione	Foglio 34	Particella 14	Tipo mappale 32890	del: 28/01/2008
------------------	---------	--------------	------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.clv	Planf	Scala	Int	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO

Comune EMPOLI	Sezione	Foglio 34	Particella 554	Tipo mappale 32890	del: 28/01/2008
------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/11/2024
Ora: 15:03:40
Numero Pratica: T268874
Pag: 2 - Fine

Sub	UBICAZIONE via/plazza	n.civ.	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
500	VIA DI PIANEZZOLI	SNC	T			AUTORIMESSA
501	VIA DI PIANEZZOLI	29	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
502	VIA DI PIANEZZOLI	31	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
503	VIA DI PIANEZZOLI	33	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
504	VIA DI PIANEZZOLI	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
505	VIA DI PIANEZZOLI	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
506	VIA DI PIANEZZOLI	SNC	T			LOCALE DI DEPOSITO
507	VIA DI PIANEZZOLI	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE RESEDE COMUNE A TUTTE LE UU.II. UU. E SEGNATAMENTE COMUNE AI SUBB. 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 E 506.

Visura telematica

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2024

Dati della richiesta Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FIRENZE
Soggetto individuato [redacted] sede in [redacted] (CF [redacted])

1. Immobili siti nel Comune di EMPOLI (Codice D403) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1		34	554	501			A/3	1	8,5 vani	Totale: 159 m ² Totale escluse aree scoperte**: 158 m ²	Euro 548,74	VIA DI PIANEZZOLI n. 29 Piano T-1 - 2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		34	554	502			A/3	1	4,0 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte**: 82 m ²	Euro 258,23	VIA DI PIANEZZOLI n. 31 Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		34	554	503			A/3	1	5,5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte**: 100 m ²	Euro 355,06	VIA DI PIANEZZOLI n. 33 Piano T-1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		34	554	504			C/2	2	33m ²	Totale: 33 m ²	Euro 71,58	VIA DI PIANEZZOLI n. SNC Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		34	554	505			C/2	2	15m ²	Totale: 15 m ²	Euro 32,54	VIA DI PIANEZZOLI n. SNC Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		34	554	506			C/2	2	17m ²	Totale: 18 m ²	Euro 36,88	VIA DI PIANEZZOLI n. SNC Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

- Immobile 1:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 2:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 3:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 4:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 5:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 6:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Scelto

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2024

Data: 07/11/2024 Ora: 13.41.29 pag: 2 Fine
Visura n.: T236719/2024

Totale: vani 18 m² 65 Rendita: Euro 1.303,03

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'LE AUTORIZTA') del 21/05/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FI Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 148 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 29501.1/2023 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 13/10/2023		

Totale Generale: vani 18 m² 65 Rendita: Euro 1.303,03

Unità immobiliari n. 6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

5

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: ██████████	
Iscritto all'albo: Geometri ██████████ ██████████	

Comune di Empoli	Protocollo n. FI0062967 del 20/02/2008
Sezione: Foglio: 34 Particella: 554	Tipo Mappale n. 32890 del 28/01/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1: 500

ELABORATO PLANIMETRICO

C.F. EMPOLI f.34 part.lla 554

(rif. T.M. prot.32890 del 28/01/2008)

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



PIANO TERRENO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2024 - Comune di EMPOLI(D403) - < Foglio 34 Particella 554 >

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
QUINTA SEZIONE CIVILE

Fallimento [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Rosa Selvarolo

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE

IL GIUDICE DELEGATO

- ritenuto che all'udienza del 22/12/2022, a seguito di vendita senza incanto, sono stati aggiudicati gli immobili in prosieguo descritti per il prezzo complessivo di Euro 50.550,00 (cinquantamilacinquecentocinquanta/00);

- che l'aggiudicatario è la società [REDACTED] con sede [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale e Partita IVA: [REDACTED] rappresentata dal suo amministratore [REDACTED]
[REDACTED] e residente in [REDACTED]

- che l'aggiudicatario in data 02/05/2023 ha versato nei modi e nei termini stabiliti il saldo prezzo di aggiudicazione;

- ritenuto che l'aggiudicazione è divenuta definitiva e che, pertanto, occorre provvedere al trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario;

- visti, in particolare, gli artt. 586 c.p.c. e 164 disp. att. c.p.c., anche in riferimento alla Legge n. 47/85, e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.;

TRASFERISCE

alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale e Partita IVA: [REDACTED] rappresentata dal suo amministratore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] l'intera proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto;



- il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, il tutto come meglio precisato e descritto nella perizia estimativa redatta in data 04/02/2018 dal Geom.



DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale posto in Empoli, Via Pianezzoli, 29. L'appartamento di cui trattasi è posto al piano terreno, primo e secondo (sottotetto) del fabbricato con accesso dall'ingresso al piano terreno dal civico 29 ed è così composto: al piano terreno da vano di ingresso, al piano primo da tre vani compresa la cucina oltre bagno, ripostiglio e balcone, al piano secondo sottotetto (accessibile da scala interna in muratura al primo piano) da tre locali sottotetto e ripostiglio. La superficie dell'immobile è di mq.124,30 oltre alla superficie della terrazza di mq.2,30. Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli l'appartamento è individuato come segue:

- foglio di mappa 34 particella 554 subalterno 501 – categoria A/3, classe 1, vani catastali 8,5, sup. cat. mq.159, rendita catastale €.548,74.

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale, posto in Empoli, Via Pianezzoli, 31.

L'appartamento di cui trattasi è posto al piano terreno con accesso dall'ingresso al piano terreno dal civico 31 ed è

così composto: al piano terreno da tre vani compresa la cucina oltre disimpegno, bagno e ripostiglio esterno.

La superficie dell'immobile è di mq.62,38 oltre alla superficie del ripostiglio esterno di mq.3,45. Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli l'appartamento è individuato come segue:

- foglio di mappa 34 particella 554 subalterno 502 – categoria A/3, classe 1, vani catastali 4,0, superficie catastale mq.82, rendita catastale €.258,23.

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale, posto in Empoli, Via Pianezzoli, 33.

L'appartamento di cui trattasi è posto al piano terreno e primo, con accesso dall'ingresso al piano terreno dal civico 33 ed è così composto: al piano terreno da cucina con dispensa e ripostiglio esterno, al piano primo da tre vani oltre disimpegno, bagno e ripostiglio. La superficie dell'immobile è di mq.74,03 oltre alla superficie del ripostiglio esterno di mq.4,88. Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli l'appartamento è individuato come segue:

- foglio di mappa 34 particella 554 subalterno 503 – categoria A/3, classe 1, vani catastali 5,5, superficie catastale mq.100, rendita catastale €.355,06.

Piena proprietà di un manufatto in struttura precaria ad uso deposito posto in Comune di Empoli, Via Pianezzoli, snc, nel resede tergale dell'edificio condominiale di cui fanno parte gli appartamenti sopradescritti.

L'immobile di cui trattasi è posto al piano terreno del fabbricato, con accesso da resede a comune al piano terreno e così composto: al piano terreno da un manufatto in lamiera ondulata.

La superficie dell'immobile è di mq.33,15. Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli l'immobile è individuato come segue:

- foglio di mappa 34 particella 554 subalterno 504 – categoria C/2, classe 2, mq.33, rendita catastale €.71,58.

Piena proprietà di un manufatto in struttura precaria ad uso deposito posto in Comune di Empoli, Via Pianezzoli, snc, nel resede tergale dell'edificio condominiale di cui fanno parte gli appartamenti sopradescritti.

L'immobile di cui trattasi è posto al piano terreno del fabbricato, con accesso da resede a comune al piano terreno e così composto: al piano terreno da manufatto in lamiera e plastica ondulata, copertura eternit.

La superficie dell'immobile è di mq.14,96. Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli l'immobile è individuato come segue:

- foglio di mappa 34 particella 554 subalterno 505 – categoria C/2, classe 2, mq.15, rendita catastale €.32,54.

Piena proprietà di un manufatto in struttura precaria ad uso deposito posto in Comune di Empoli, Via Pianezzoli, snc, nel resede tergale dell'edificio condominiale di cui fanno parte gli appartamenti sopradescritti.



L'immobile di cui trattasi è posto al piano terreno del fabbricato, con accesso da resede a comune al piano terreno e così composto: al piano terreno da manufatto in lamiera e plastica ondulata, copertura eternit.

La superficie dell'immobile è di mq.16,65. Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli l'immobile è individuato come segue:

- foglio di mappa 34 particella 554 subalterno 506 – categoria C/2, classe 2, mq.17, rendita catastale €.36,88.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene trasferito risulta di proprietà piena ed esclusiva

del Sig. [REDACTED]

sentenza del Tribunale di Firenze del [REDACTED] in seguito al [REDACTED]

trascritto

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

I fabbricati oggetto del presente decreto di trasferimento sono stati edificati in epoca antecedente al primo settembre 1967. Successivamente per sanare le difformità edilizie è stata presentata istanza di Condonò Edilizio prot. n.31403 del 30/09/1986 Pratica n.6190 per la quale è stata rilasciata Concessione a Sanatoria n.215 del 26/08/2008.

Come riportato nella perizia estimativa del Geom. [REDACTED] si precisa che da visione della pratica di Condonò Edilizio lo stato legittimato delle unità immobiliari presenti nel fabbricato è stato desunto attraverso il confronto fra le planimetrie catastali di impianto risalenti al 1953 e lo stato dei luoghi rilevato. Non essendoci pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali antecedenti la richiesta di sanatoria a cui far riferimento, anche grafico, per la rappresentazione grafica iniziale dello stato dei luoghi, per la definizione dell'istanza di condono edilizio è stata presa come partenza legittima quella della rappresentazione grafica al Catasto, pur con tutte le riserve del caso in quanto planimetrie datate e sicuramente non scevre da vizi di precisione grafica e dimensionale.

In conseguenza delle verifiche effettuate dal Geom. [REDACTED] e in relazione allo stato dei luoghi presente alla data odierna l'immobile è regolare urbanisticamente e da ritenersi liberamente commerciabile.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si da atto che l'immobile è privo dell'attestato di certificazione energetica e pone a carico dell'acquirente dotare l'immobile della relativa certificazione;

TASSAZIONE



La vendita è soggetta ad Imposta di Registro, ipotecaria e catastale;

ORDINA

al Sig. Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Firenze di procedere alla trascrizione del presente decreto;



ESONERA

il predetto Conservatore da ogni e qualsiasi personale responsabilità in ordine alle disposte trascrizioni.

Firenze, 21-5-2023

IL GIUDICE DELEGATO



Dott.ssa Rosa Selvarolo





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 1 – Foto n. 3 –Accesso all'u.i. di cui al civico 29 e vista del garage di altra proprietà



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto n. 2 –Accesso all'u.i. di cui al civico 31 e 33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 3 –Accesso all’u.i. di cui al civico 31



Foto n. 4 – Prospetto su strada accesso al civico 29



Foto n. 5 –Prospetto laterale dal resede



Foto n. 6 – Prospetto laterale con puntellatura di ritegno



Foto n. 7 – Lesioni prospetto tergale



Foto n. 8 – Lesioni prospetto tergale



Foto n. 9 – Ripostiglio esterno sub 502



Foto n. 10 – Prospetto laterale su altra proprietà con crollo della copertura



Foto n. 11 – Lesioni prospetto principale



Foto n. 12 - Vista di porzione del tetto crollato



Foto n. 13 – Interno civico 31 - sub 502



Foto n. 14 - Interno civico 31 - sub 502



Foto n. 15 – Baracca /magazzino sub 504



Foto n. 16 - Baracca /magazzino sub 504



Foto n. 17 - Baracca/magazzino sub 505

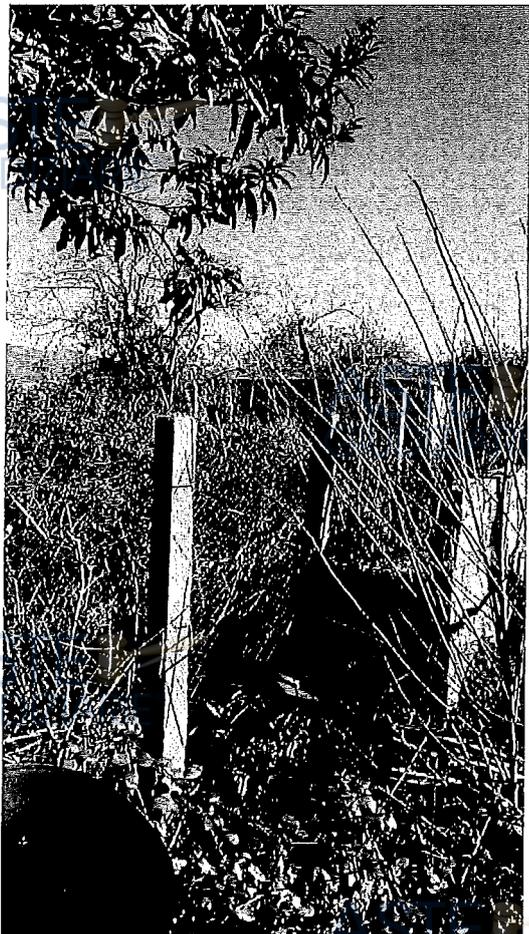


Foto n. 18 - Baracca/magazzino diruta sub 506

6



Ministero dell'Interno
DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL
SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE
COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI
FIRENZE

Intervento n. 592/2025

Al Sindaco del Comune di
Empoli
comune.empoli@postacert.toscana.it

e, p.c. alla Prefettura di
FIRENZE
protocollo.preffi@pec.interno.it

A

Al Curatore fallimentare

OGGETTO: Dissesto statico e verifica danni d'acqua.

Comunicasi che in data 16.01, alle ore 14.28 circa, su esposto presentato al Comando dall'Avv. [REDACTED] personale di questo Comando è intervenuto presso il civico n°25 di via Pianezzoli, nel Comune di Empoli, per segnalazione attinente a dissesto statico.

Giunto sul posto, il personale operativo ha constatato, all'interno dell'appartamento dei [REDACTED] infiltrazioni di acqua copiose sulla parete confinante con l'edificio di proprietà della [REDACTED]. Quest'ultimo edificio è stato interessato negli anni precedenti da un incendio che ha determinato il collasso della copertura. La parete dell'appartamento della richiedente è rimasta esposta alla pioggia da anni, determinando situazioni di umidità diffusa e condizioni igieniche precarie nel suo appartamento.

Si riscontravano inoltre lesioni sulle pareti esterne dell'edificio interessato dal crollo della copertura, individuato ai numeri civici 27,29,31,33 di via Pianezzoli. Lo stesso risulta di proprietà della società [REDACTED] che su indicazioni dell'Avv. [REDACTED] pare essere oggetto di procedura concorsuale pendente al tribunale di Firenze.

Dati Rilevati : presente sul posto la [REDACTED]

A seguito della verifica visiva effettuata, non essendo possibile escludere un'evoluzione peggiorativa del fenomeno di cui trattasi, rendesi necessario, con ogni possibile urgenza, che chi di dovere provveda a far eseguire, sotto la guida di un Tecnico qualificato e responsabile, una accurata verifica delle condizioni dell'edificio interessato dal crollo di proprietà della Società [REDACTED]

disponendo inoltre una copertura del tetto al margine della parete con l'appartamento dei [REDACTED]
[REDACTED] nonché tutti i lavori di assicurazione e ripristino che il caso richiede.

In considerazione di quanto disposto dall'art.24 del D.Lgs. 139/06, modificato ed integrato dal D.Lgs. 97/2017, quanto sopra si rassegna ad Autorità Comunale in indirizzo per provvedimenti utili ex art.6 comma 4 Legge 125 del 24 luglio 2008 a tutela della pubblica e privata incolumità.

il Tecnico di servizio

[REDACTED]
(firmato in modalità digitale ai sensi di legge)

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMUNE DI EMPOLI

Settore V - Lavori Pubblici e Patrimonio

Servizio Espropri e Patrimonio

ORDINANZA N. 30 DEL 22/01/2025

OGGETTO: ORDINANZA RELATIVA AD INTERVENTO DEI VIGILI DEL FUOCO IN VIA PIANEZZOLI N. 25 A SEGUITO DI DISSESTO STATICO E VERIFICA DANNI PER INFILTRAZIONI D'ACQUA-

Visto l'articolo 107, comma 5 del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il Decreto del Sindaco n.109 del 30/07/2024 con cui è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di direzione del Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio";

- È pervenuto a questa Amministrazione il Verbale del Ministero dell'Interno- DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO E DELLA DIFESA CIVILE-COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI FIRENZE Prot. 4203/2025 per segnalazione dissesto statico dell'immobile posto in Via Pianezzoli n° 25 (Allegato 1 alla presente);

E' inoltre pervenuta nota Prot. 4472/2025 ad integrazione per Errata Corrige al protocollo 4203/2025 (Allegato 2).

- A lettura del rapporto dell'intervento dei Vigili del Fuoco, si evince che, giunto sul posto, il personale operativo ha constatato, all'interno dell'appartamento dei [REDACTED] infiltrazioni di acqua copiose sulla parete confinante con l'edificio di proprietà della [REDACTED]. Nello specifico il verbale dei Vigili del Fuoco segnala che l'edificio confinante con proprietà [REDACTED], negli anni precedenti è stato interessato da un incendio che ha determinato il collasso della copertura, lasciando così esposta alla pioggia la parete della proprietà confinante quella dei Sigg.ri [REDACTED], determinando situazioni di umidità diffusa e condizioni igieniche precarie nell'alloggio di questi ultimi.

- Il verbale dei Vigili del Fuoco evidenzia inoltre che sono state riscontrate lesioni sulle pareti esterne dell'edificio interessato dal crollo della copertura ed individuato ai civici 27-29-310 e 33 della stessa Via Pianezzoli.

Dato atto che, a seguito dell'intervento dei Vigili del Fuoco, non è possibile escludere un'evoluzione peggiorativa del fenomeno di cui trattasi, rendesi necessario, con ogni possibile urgenza, che chi di dovere provveda a far eseguire sotto la guida di un Tecnico qualificato e

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.

COMUNE DI EMPOLI - Via G. Del Papa, 41 - 50053 EMPOLI - Codice Fiscale e Partita IVA 01329160483 - Tel. 0571 7571 - Sito internet: <http://www.comune.empoli.fi.it>

responsabile una accurata verifica, delle condizioni dell'edificio, interessato dal crollo della copertura di proprietà della ██████████ C.F.: ██████████, società in liquidazione giudiziale, disponendo inoltre di una copertura del tetto al margine della parete confinante con l'appartamento dei ██████████, nonché tutti i lavori di assicurazione e ripristino che il caso richiede.

Accertate d'ufficio, secondo le risultanze catastali ed in base agli atti depositati in istruttoria, le proprietà interessate dalla presente ordinanza dirigenziale, di cui si omette la pubblicazione nel rispetto delle disposizione in materia di trattamento dei dati personali;

Dato quindi atto che, dal rapporto emerge la necessità di ordinare alle proprietà l'esecuzione delle verifiche tecniche e gli interventi necessari ad eliminare i potenziali pericoli per l'incolumità pubblica e privata;

Ritenuto quindi di emettere la presente ordinanza, ai sensi dell'art. 107 c. 3 lett. g) del Dlgs 267/2000, per i poteri di vigilanza edilizia;

Dato atto che ricorrono i presupposti e le ragioni per svolgere con celerità e tempestività il procedimento amministrativo oggetto del presente atto, allo scopo di evitare aggravamento della situazione e quindi salvaguardare la pubblica incolumità, si ritiene di non dover provvedere alla comunicazione di avvio procedimento amministrativo di cui all'art. 7 della L. 7/9/1990, n. 241;

Richiamati:

- l'art 107 c. 3 del D. Lgs. 267/00;
- l'art. 11 del vigente Regolamento di Polizia Urbana in merito allo stato di conservazione dell'immobile che deve essere idoneo a garantire la pubblica incolumità;
- l'art. 50 e 54 del D. Lgs. 267/00;

ORDINA

in riscontro ai rapporti informativi, registrati con Prot. n. 4203/2025 e Prot. n. 4472/2025, Allegato 1) ed Allegato 2) alla presente Ordinanza, rimessi a cura del Comando dei Vigili del Fuoco, con ogni possibile urgenza, alle proprietà cui all'Allegato 3) sopra menzionato, salvo se altri:

1a) di effettuare tempestivamente gli interventi di messa in sicurezza che il caso richiede e di adottare i necessari provvedimenti, tramite Tecnico qualificato e responsabile, un'accurata verifica dello stato della facciata, nonché tutti i lavori di assicurazione e ripristino che il caso richiede;

2a) di rimettere tempestivamente e comunque non oltre 10gg dalla notifica della presente Ordinanza, la documentazione tecnica del caso, onde accertare se siano stati assunti tutti i provvedimenti di messa in sicurezza che il caso richiede;

3a) di comunicare l'inizio dei lavori e la fine lavori a garanzia del ripristino della sicurezza per il libero transito.

Si ricorda che qualora per l'esecuzione dei lavori, sia interessata l'occupazione del suolo pubblico, i soggetti interessati dovranno inoltre presentare domanda di occupazione di suolo pubblico sin da subito per gli interventi di verifica delle condizioni di sicurezza e di eventuale intervento edilizio necessario al caso (<https://www.comune.empoli.fi.it/viabilita-occupazioni>).

DI DARE ATTO CHE

Documento firmato digitalmente ai sensi del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale e norme collegate.

COMUNE DI EMPOLI - Via G. Del Papa, 41 - 50053 EMPOLI - Codice Fiscale e Partita IVA 01329160483 - Tel. 0571 7571 - Sito internet: <http://www.comune.empoli.fi.it>

- colui che risulta proprietario secondo le risultanze catastali e gli atti depositati in istruttoria e riceva notificazione dell'Ordinanza, ove non sia interessato dal procedimento di cui trattasi, ovvero in caso di uso, utilizzo o affitto in corso da parte di altri soggetti, è tenuto a renderlo noto all'A.C., fornendo ogni informazione utile in suo possesso, onde ricostruire le vicende legate alle unità immobiliari interessate dall'evento;
- trattandosi di proprietà privata, i proprietari stessi salvo se altri, risultano responsabili dei danni causati e causandi dalle loro proprietà.

COMUNICA che

contro la presente Ordinanza è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni o in alternativa ricorso al Capo dello Stato entro 120 giorni;

ai sensi dell'art. 11 dello Statuto del Comune di Empoli, la presente ordinanza verrà affissa all'Albo Pretorio per 10 giorni;

gli atti sono depositati presso il Servizio Espropri e Patrimonio, con sede in Via del Papa 41- Tel. 0571/757950-593-673- pec: comune.empoli@postacert.toscana.it;

TRASMETTE

il presente provvedimento a mezzo pec:

- al curatore fallimentare della liquidazione giudiziale della [REDACTED] valerio.pandolfi@fhpadvisor.it
- Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Toscana e Umbria : dre_ToscanaUmbria@pcc.agenziaedemanio.it
- Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa: circondario.empolese@postacert.toscana.it
- Prefettura di Firenze: protocollo.prefi@pec.interno.it
- Comando dei Vigili del Fuoco: com.salaop.firenze@cert.vigilfuoco.it

Il Dirigente del Settore
[REDACTED]