



1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

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

data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**6.** verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);

**7.** verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**8.** indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**9.** verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1°. quesito - BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

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

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

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

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

**Identificazione catastale:**

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

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

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

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

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

- e) aree e corti urbane di pertinenza esclusiva:

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

Al Catasto Terreni:

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

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

Verbale di pignoramento immobiliare, atto giudiziario notificato in persona del suo legale rappresentante in data 08/01/2015, da Ufficiale Giudiziario di Firenze (c.f. 80016650485), n. Repertorio 33/2015, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] (con domicilio eletto agli effetti del presente atto presso [REDACTED] con studio in via [REDACTED]), a carico di ....., per:

il diritto di piena proprietà di unità immobiliari site nel Comune di Empoli, Loc. PONZANO, in via del Giardino A n.5-7-9:

- Immobile 1: Foglio di mappa 25, Part. 1720, Sub. 3, via del Giardino A n.9, piano T-1°, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani;

- Immobile 2: Foglio di mappa 25, Part. 1720, Sub. 5, via del Giardino A n.7, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 44 mq.,

- Immobile 3: Fo. 25, Part.1720, Sub.6, area urbana, via del Giardino A n.7

- Immobile 4: Fo. 25, Part.1720, Sub.7, area urbana, via del Giardino A n.7

- Immobile 5: Fo. 25, Part.1720, Sub.8, area urbana, via del Giardino A n.7

- Immobile 6: Foglio di mappa 25, Part. 1720, Sub. 500, via del Giardino A n.7, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani

- Immobile 7: Foglio di mappa 25, Part. 1720, Sub. 501, via del Giardino A n.9, piano T-1, categoria C/3, classe 5, consistenza 677 mq.

- Immobile 8: C. T., Foglio di mappa 25, Part. 1142, via del Giardino A, qualità Seminativo arborato, classe 2, consistenza 210 mq.,

- Immobile 9: Fo. 25, Part. 1720, Sub.2, bene non censibile senza rendita, comune ai sub.ni 3, 5, 500 e 501

- Immobile 10: Fo. 25, Part.1720, Sub.502, bene non censibile, senza rendita, comune ai sub.ni 3 e 500

- Immobile 11: Fo.25, Part.1720, Sub.503, bene non censibile, senza rendita, comune ai sub.ni 3 e 500

- Immobile 12: Fo.25, Part.1720, Sub.504, bene non censibile, senza rendita, comune ai sub.ni 5 e 501

Atto formalmente trascritto a Firenze il 30/01/2015, n.65, Reg.Gen. 2988, Reg. Part. 2163.

I beni descritti corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

### **3°. quesito - Estremi di Atto di provenienza**

- Alla società esecutata, gli immobili su descritti sono pervenuti per acquisto da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (n. a [REDACTED] [REDACTED]) con atto del 31/07/2009, Notaio [REDACTED] con sede in Ponsacco, Repertorio 39595, trascritto il 06/08/2009, al n. 33662/23074.

- Al suddetto [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in parte, unitamente a [REDACTED] (Empoli [REDACTED] in dipendenza della successione a [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) Dichiarazione di successione Uff. Registro



contratto di compravendita alla società ..... che però non ha integrato la Domanda all'Ufficio Edilizia del Comune e non ha mai ritirato il Permesso a costruire. Negli anni successivi, l'edificio principale con alcuni manufatti annessi è finito in totale stato di abbandono. Gli attuali proprietari hanno tolto all'edificio, ogni finitura e accessorio: infissi esterni ed interni, ringhiere, parapetti metallici, apparecchi igienico sanitari, rivestimenti, radiatori, impianti elettrici, ecc. Inoltre, sono state rimosse quelle parti in eternit, quali le coperture di alcuni fabbricati annessi e di una porzione di laboratorio. Attualmente quindi tutto l'insediamento e l'area in cui si trova, si presentano in pessime condizioni di degrado, senza infissi a protezione e con la vegetazione spontanea che si è sviluppata ovunque. Appare di scarsa rilevanza, di conseguenza, una descrizione più dettagliata dei locali. E' sufficiente dire che la parte precedentemente adibita ad abitazione è collocata, rispetto al percorso di accesso alla proprietà, sulla sinistra del complesso, e si sviluppa su due piani con una scala interna di collegamento. Ad essa adiacente, si trovano alcuni locali che costituivano la parte adibita ad ufficio al piano terra e, proseguendo, senza soluzione di continuità, si trova l'ex laboratorio, composto da vari volumi, alcuni ad un solo piano con caratteristiche tipiche di un capannone ad uso produttivo, o con copertura piana a terrazzo praticabile ed altri su due piani. L'ampio resede è delimitato su tutti i lati da muri che lo separano dagli edifici circostanti, o da resedi di questi. Da un lato, confina con un fabbricato con destinazione commerciale di larga distribuzione, che ha concentrato sul confine tutti i macchinari di areazione e/o di refrigerazione.

#### **5°. Quesito: STATO DI POSSESSO**

I beni immobiliari in oggetto attualmente risultano tutti intestati alla Società ....., avente piena ed esclusiva proprietà.

La società, Amm.re Unico ....., ha come oggetto sociale l'esercizio del commercio sia all'ingrosso che al dettaglio di cemento ed altri leganti per l'edilizia. Attualmente è inattiva ( già da diversi anni).

#### **6°. -7°. Quesito: ELENCO GRAVAMI**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, ex Conservatoria dei RR.II., tendenti all'aggiornamento della certificazione circa i movimenti ipotecari sugli immobili oggetto di stima, prodotti dal notaio [REDACTED] con studio a [REDACTED], fino al 01/04/2015, è emerso che a tutto il 13/12/2017 le Iscrizioni e le Trascrizioni pregiudizievoli sono rimaste invariate e pertanto risultano :

#### **Iscrizioni contro:**

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

**Trascrizioni contro:**

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

**8°. Quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE**

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

**9°. Quesito: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

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

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

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

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

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

- L.E. n. 18/1957, rilasciata il 02/03/1957, relativa a “ costruzione di due vani, ad uso laboratorio e latrina, in sopraelevazione ad un fabbricato esistente in via del Giardino”.

- L.E. n.7/1962, rilasciata il 15/01/1962, relativa ad “ *ampliamento di una conceria e costruzione di un quartiere di abitazione in via del Giardino A, comprendente vani utili n.2, vani accessori n.2 e n.3 vani annessi alla conceria*”. La commissione edilizia comunale ha espresso, su tale richiesta, parere favorevole per i soli locali a piano terra, mentre ha espresso parere sfavorevole per la sopraelevazione del nuovo laboratorio e per la costruzione di vani di abitazione al oiano primo, in quanto in contrasto con l’allora art.8 delle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione.

- L.E. n.61/1972, rilasciata il 27/12/1972, relativo ad ampliamento, trasformazione e sopraelevazione, dietro nulla osta del 01/03/72 del Sindaco per “*l’ampliamento di un fabbricato ad uso laboratorio per confezione, da eseguirsi in via del Giardino al fine di ricavare n.3 vani*”.

- Concessione a Sanatoria n. 264/1982, rilasciata il 10/09/1982 , per la ristrutturazione a sanatoria di un edificio industriale. Tale rilascio fa seguito a quanto disposto dalla Commissione Interlocutoria prot. 19743, (a seguito del parere della Comm. Edil. 02/09/1981) che esprime parere favorevole alle varianti interne e di prospetto nei limiti dei parametri planivolumetrici delle licenze rilasciate e parere negativo ai corpi di fabbrica aggiuntivi. “*Per il rilascio della concessione a sanatoria, delle sole varianti interne e di prospetto sopracitate, dovranno essere presentati elaborati grafici che prevedano solo tali varianti e la demolizione delle volumetrie aggiuntive.*” e dalla determinazione della Commissione Interlocutoria n. 28304 del 15/01/1982.

- Nel 1996, con atto del 07/02/1996, Rep. N.12.609, raccolta n. 3, rogato dal notaio [REDACTED] gli allora proprietari [REDACTED] e [REDACTED] cedono a favore della società [REDACTED] una **Servitù perpetua non aedificandi** per una superficie totale di mq.769 sull’area urbana distinta nel Fo. di mappa 25, Part.1720, Sub. 6 ed altre limitrofe (vd. atto allegato), acconsentendo espressamente a che l’indice urbanistico relativo ai fondi serventi sia utilizzato per l’edificazione o ampliamento o sopraelevazione dei fondi dominanti nella misura necessaria alla realizzazione dei progetti presentati.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.60/2006, rilasciata in data 30/03/3006, per la costruzione senza licenza o concessine di due corpi di fabbrica, un locale di sgombero e un laboratorio, entrambi per uso industriale (nelle relazione tecnica presentata, veniva descritta la copertura di tali fabbricati in eternit).

- Pratica edilizia n. protocollo 11207 del 07/03/2007, DOMANDA per il rilascio del **PERMESSO A COSTRUIRE** relativo a “ Demolizione di fabbricato esistente e nuova costruzione di fabbricato per civile abitazione” posto in via del Giardino A n. 5-7-9.

Pratica n. CO 2007/34: Parere favorevole della commissione edilizia espressa in data 17/12/2007; rilascio del permesso di costruire subordinato ad alcune integrazioni.

Il Permesso a costruire non è stato rilasciato tuttavia, non essendo stato indicato per il ritiro un termine di scadenza dal parere favorevole della Commissione Edilizia, l’acquisizione dell’autorizzazione risulta ancora valida.



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

Ci troviamo pertanto in uno dei casi in cui il più idoneo metodo da utilizzare è appunto quello basato sulla determinazione del **VALORE DI TRASFORMAZIONE**. Ovvero, considereremo il **Valore del terreno edificabile**, ottenuto dal Valore di mercato post trasformazione (nuova costruzione a destinazione residenziale) detratti i costi di trasformazione necessari.

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

$$Va = Vmp * Ia$$

Vmp = valore di mercato post trasformazione

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

dove  $Vmp = Ve * If * S$

Ve = valore di mercato dell'edificazione

If = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

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

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

Per la Zone B2: Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  è 0,8 mq/mq; Rapporto di copertura fondiario  $R_c$  0,40; Altezza massima  $H$  10,50 m; Numero massimo di piani fuori terra  $N^\circ$  3.

Applicando la formula, nel nostro caso:

Superficie dell'area totale: 2143,91 mq.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Pertanto:

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

Valore unitario del terreno

€ . 627,19

Concludendo, considerata l' area dove insistono i beni immobiliari dismessi , oggetto di perizia, , in base al **Valore di Trasformazione**, cioè come area edificabile con gli indici urbanistici consentiti nel R.U.C. del Comune di Empoli, si stima un **valore finale di € 862.337,28, arrotondato a € . 862.000,00.**

**11 °. Quesito: PREZZO BASE D'ASTA**

Nella determinazione del prezzo base d'asta dei beni, la sottoscritta ha tenuto conto del fatto che per i meccanismi d'asta (termini di pagamento , deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, ecc.), gli acquisti alle aste giudiziarie risultano più onerosi rispetto alle transazioni private. Pertanto individuato il più probabile valore astratto di mercato, ha effettuato un'adeguata riduzione (- 10% circa) per individuare il prezzo base d'asta più appropriato. Pertanto:

Valore commerciale dei beni immobiliari: € . **862.000,00**

Viene ridotto, **prezzo a base d'asta a € . 775.000,00.**

**9 °. Bis REGIME FISCALE DI TRASFERIMENTO**

Il regime fiscale di trasferimento , nel caso specifico del complesso immobiliare, oggetto della nostra stima, considerandone le sue caratteristiche e complessità catastale, lo stato dismesso, la valutazione basata sulla sua trasformazione urbanistica e la natura della proprietà (Società non costruttrice soggetta I.V.A.), risulta di non facile individuazione.

Si riporta uno schema, puramente indicativo e non esaustivo, unicamente come riferimento.

**REGIME FISCALE DI TRASFERIMENTO**

Tabella con 6 colonne: Cessione, Regime IVA, Imposta, Imposta, Imposta, Valore base. Contiene dati per due tipologie di beni.

Cessione	Regime IVA	Imposta	Imposta	Imposta	Valore base
1. Beni immobili dismessi	IVA agevolata al 4%	4%	200 euro	200 euro	775.000,00
2. Beni immobili non dismessi	IVA ordinaria al 21%	21%	162.750,00	162.750,00	775.000,00

**REGIME FISCALE DI TRASFERIMENTO**

Tabella con 6 colonne: Cessione, Regime IVA, Imposta, Imposta, Imposta, Valore base. Contiene dati per due tipologie di beni.

Cessione	Regime IVA	Imposta	Imposta	Imposta	Valore base
1. Beni immobili dismessi	IVA agevolata al 4%	4%	200 euro	200 euro	775.000,00
2. Beni immobili non dismessi	IVA ordinaria al 21%	21%	162.750,00	162.750,00	775.000,00

Si rimanda pertanto tale definizione , anche in base alla natura dell'acquirente, a chi sarà delegato alla vendita.

### **12°. Quesito: DETERMINAZIONE DEI LOTTI - NON APPETIBILITA' O INDIVISIBILITA' DEI BENI**

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

### **13°. Quesito: RIEPILOGO DEI LOTTI**

#### **LOTTO UNICO**

Ampio Complesso immobiliare dismesso, sito in via del Giardino A, n. 5-7-9, Loc. Ponzano, nel Comune di Empoli, situato su un'area di superficie complessiva di 2.143,91 mq. o quanti siano, compresa l'area di sedime dei fabbricati.

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

**Valore commerciale: € 862.000,00**

**Prezzo a base d'asta: € 775.000,00**

In conclusione, la sottoscritta ritiene di aver correttamente risposto ai quesiti posti dall'III.mo G.E. e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

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

**Il consulente tecnico d'ufficio  
(Arch. F.Cecilia Franchi)**

Firenze, 13 dicembre 2017

Allegati:

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

