

## TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

R.F.n.206/2015:

Fall. [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore Fall.re: [REDACTED]

C.T.U. :

Geom. Ciatti Jacopo

Memoria tecnica del C.T.U.**1. Premessa**

In data 18.09.2025 il [REDACTED] dei Fallimenti il [REDACTED], su istanza del Curatore Fallimentare per il procedimento in oggetto il [REDACTED] [REDACTED], ha incaricato il sottoscritto Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Firenze in Via Lorenzo il Magnifico, 69 - tel./fax 055/472.473, e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di procedere :

*“All’aggiornamento della valutazione della quota parte di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] rappresentante il 5% della particella di terreno nr. 85 di cui al foglio 25 del Catasto dei Terreni del Comune di Empoli (FI), oltre a eventuali particelle accessorie, e per la predisposizione di tutto il set informativo e documentale utile nel prosieguo della liquidazione ”.*

In seguito all’incarico conferito il sottoscritto procedeva:

- ad acquisire presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, la documentazione necessaria quali estratto di mappa e visura catastale del terreno oggetto di valutazione (come dettagliate nell’allegato “A”);
- ad eseguire un sopralluogo sul posto per identificare la zona dove è ubicato il

bene sito in Comune di Empoli, Località Ponzano mediante un rilievo fotografico (vedi allegato “B”);

- ad effettuare un accesso presso l’ufficio tecnico del Comune di Empoli (FI), per la verifica della classificazione dell’area del terreno (allegato “C”);

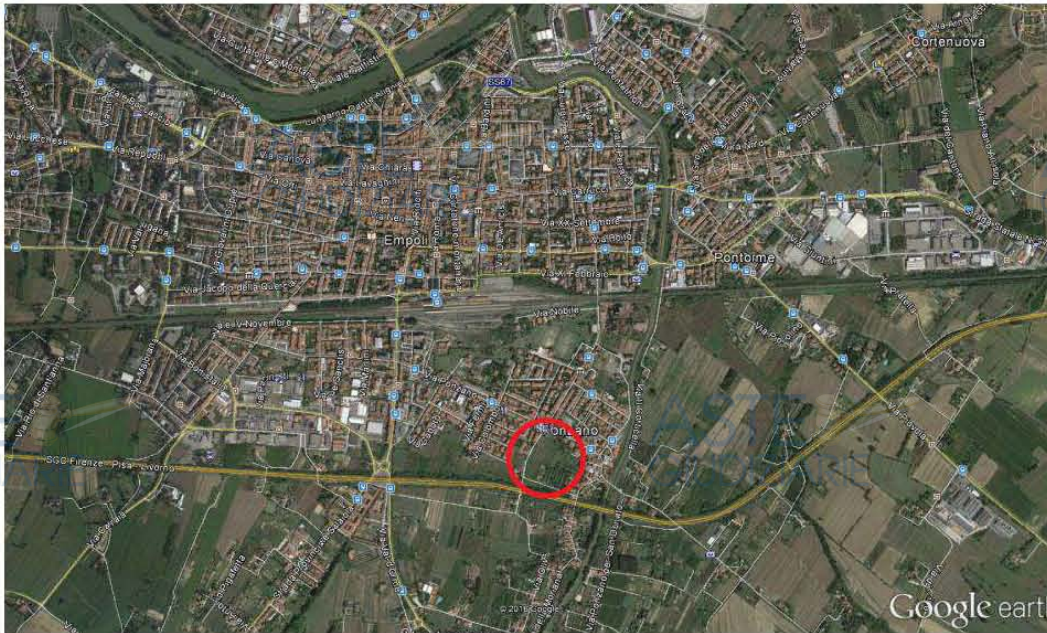
- ad assumere informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona, con particolare riferimento ad immobili analoghi a quelli oggetto della presente perizia attraverso informazioni presso operatori del settore quali Agenzie immobiliare della zona, carta stampata e OMI e ricerca di contratti di compravendita di immobili simili per procedere alla valutazione;

In base alle indagini, ed agli accertamenti effettuati sia sul posto che presso le PP.AA., tenuto conto della documentazione in atti e quella acquisita, in risposta ai quesiti della consulenza tecnica, espongo quanto segue.

## **1) DESCRIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **1.1) Descrizione dettagliata del bene**

Trattasi di un ampia porzione di terreno sito in Comune di Empoli, in Località Ponzano nella periferia sud est del centro abitato posizionato in una zona residenziale costituita da edifici di tipo condominiale su due, tre piani sia di costruzioni di tipo mono e bifamiliare, facilmente accessibile e ben collegato alla viabilità principale è ricompreso tra via di Ponzano e Via dell’Olivo; il terreno ha una superficie complessiva di mq. 12.700 di natura pianeggiante con una forma irregolare, sullo stesso insistono due linee di alta tensione da 132 KV collegate alla vicina centrale di trasformazione ENEL (vedi foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8).



**1.2) Identificazione catastale**

Il terreno in questione è censito al Catasto Terreni del Comune di Empoli, nel foglio di mappa 25, part. 85, seminativo arb., superficie mq. 12.700, reddito domenicale €. 67,14 e Agrario €. 49,19.

Confini: [redacted], [redacted], [redacted] salvo se altri;

**1.2.1) Intestazione catastale**

[redacted] C.F.:

[redacted] - [redacted];

[redacted] C.F.:

[redacted];

[redacted] C.F.:

[redacted] - [redacted];

[redacted] C.F.:

[redacted] - [redacted];

- [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] - [REDACTED]

- [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] - [REDACTED]

- [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] - [REDACTED]

- [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] - [REDACTED]

- [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] - [REDACTED]

- [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] - [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] - [REDACTED]

- [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] - [REDACTED]

**1.3) Situazione e conformità urbanistica**

In base agli accertamenti svolti presso il Comune di Empoli è emerso che il terreno secondo il vigente Regolamento Urbanistico è classificato quale Zona di Espansione C1 (ambiti di trasformazione) – Ambito di trasformazione soggetto a Piano Urbanistico Attuativo – P.U.A. 3.2, U.T.O.E. n° 3 "La città separata".

**Art. 14 Dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

Le dotazioni minime di spazi pubblici necessari nelle zone soggette a P.U.A., salvo diversa indicazione per le singole zone, sono quelle di seguito riportate.

Negli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo la dotazione di spazi

pubblici eventualmente indicata nelle Schede Norma di cui all'art. 2 paragrafo E deve essere rispettata anche se superiore al minimo stabilito dalle presenti norme. Negli interventi soggetti a piani di recupero la dotazione minima degli spazi pubblici è definita o in sede di specifica normativa di zona, oppure nelle schede norma di cui all'art. 2 paragrafo E.

Le dotazioni di parcheggio devono essere garantite dalla realizzazione di aree scoperte in cui il parcheggio deve essere ottimizzato ed opportunamente organizzato; nel computo delle quantità deve essere distinta la quota di effettivo parcheggio da quello delle corsie di manovra e di accesso. Non sono considerate al fine della dotazione le superfici destinate alla manovra e/o accesso superiori al 50% delle superficie totale richiesta.

#### 14.1 Insediamenti residenziali

a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- aree a verde 9,00 mq/ab
- parcheggi 3,00 mq/ab

Totale a) 12,00 mq/ab

b) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

- aree per l'istruzione 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse collettivo 2.00 mq/ab

Totale b) 6,50 mq/ab

Totale a) b) 18,50 mq/ab

Le quantità di cui al precedente capoverso b) dovranno essere garantite nei modi seguenti:

- - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE di appartenenza;
- - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.

Ai sensi dell'art 3 ultimo comma Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 si attribuisce ad ogni abitante 30 mq. di superficie lorda abitabile.

La destinazione prevista è principalmente quella residenziale, destinazioni diverse dalla destinazione residenziale quale quella commerciale (limitatamente a negozi di vicinato e medie strutture di vendita) quella direzionale e quella artigianale di servizio, potranno interessare non più del 20% della Superficie Utile Lorda totale.

I parametri urbanistici-edilizi previsti dal R.U.C. sono i seguenti:

- a) Superficie utile lorda Sul 10343 mq
- b) Rapporto di copertura fondiario Rc 0,30
- c) Altezza massima H 10,50 m
- d) Numero massimo di piani fuori terra N° 3
- e) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici Ds 5,00 m
- f) Distanza minima dai confini Dc 5,00 m
- g) Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m
- h) Tipologie edilizie: case singole, binate, a schiera o in linea

## 2) VALUTAZIONE DEL BENE

Ai fini della risposta del presente quesito ovvero quello di valutare l'aggiornamento della quota parte di proprietà del terreno della [REDACTED]

██████████, rappresentante il 5% della particella di terreno censita nel foglio di mappa 25, part. 85, del Catasto dei Terreni del Comune di Empoli (FI), il sottoscritto ha ritenuto condivisibile il criterio adottato dal precedente CTU per la valutazione dell'area in questione è quello di utilizzare il metodo di trasformazione per il quale si analizzano cioè i prezzi medi di mercato di proprietà presenti nella zona che sono state oggetto di compravendita nell'ultimo periodo e analoghe a quelle potenzialmente edificabili nell'area in esame.

Per differenza tra il valore complessivo così determinato e i costi da sostenere per la realizzazione dell'opera, si ottiene quindi il valore complessivo dell'area edificabile.

Dalle indagini esperite le quotazioni medie, per le tipologie analoghe a quella realizzabili nel comparto soggetto al P.U.A. di cui il terreno in esame è parte, si attestano in una forbice compresa tra valori di 1.600,00 e i 2.000,00 euro al mq. a seconda delle caratteristiche dell'unità immobiliare.

Considerate le informazioni acquisite dal sottoscritto sulla base di ricerche effettuate in zona, valori OMI, carta stampata, si ritiene di attenersi ad un valore medio pari ad €/mq. 1.800,00.

Il valore del terreno generalmente è stimato tra circa il 15-25% del valore dell'immobile, considerando che siamo in zona periferica di Empoli, si ritiene di applicare prudenzialmente il valore medio pari al 20%, pertanto con appartamenti il cui prezzo medio si aggira ad oggi intorno ad €/mq. 1.800/mq., il prezzo del terreno edificabile è pari ad €/mq. 360,00,

Il valore della quota di proprietà della ██████████ è pari al 5% della valore complessivo della particella 85, del foglio di mappa 25, la cui superficie è

di mq. 635,00.

si ottiene pertanto:

Valore della quota di terreno:

$$V = \text{mq. } 635,00 \times \text{€/mq. } 360,00 = \text{€. } 22.860,00.$$

Il prezzo della quota di terreno di proprietà della ██████████ posto in Comune di Empoli in Località Ponzano pari al 5%, di porzione della particella identificata nel foglio di mappa 25, part. 85 del C.T. è pari ad €. 22.860,00.

#### **Determinazione del prezzo a base d'asta**

Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, inoltre è emerso nel corso delle verifiche al momento delle difficoltà amministrative correlate al più volte paventato avvio dell'ex P.U.A. 3.2 e dell'effettiva applicazione del R.U. Comunale, tale da permettere l'effettiva edificabilità dei terreni ed il rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale; oltre che dalle caratteristiche del complessivo l'intervento immobiliare che dovrebbe essere realizzato, richiederebbe ingenti risorse finanziarie e, quindi, l'intervento di un soggetto terzo investitore in grado di rilevare l'intera iniziativa;

Alla luce di quanto sopra si ritiene per determinare il prezzo a base d'asta il valore di mercato dei beni sopra determinato debba essere ridotto di una percentuale in genere variabile tra il 5% ed il 20%, si ritiene di applicare la percentuale massima del 20%, ottenendo così il seguente prezzo:

- **Prezzo a base d'asta libero €. 18.288,00**

Il sottoscritto, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 30 marzo 2026

Il C.T.U.

(Geom. CIATTI JACOPO)

Allegati:

- A Documentazione catastale;
- B Documentazione fotografica;
- C Cartografia comunale;
- - Promemoria per spese ed onorari.

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di EMPOLI (Codice:D403)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b> <b>Foglio: 25 Particella: 85</b>

### INTESTATI

1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									

### Unità Immobiliare dall'Impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	25	85		-	SEMIN ARBOR 1	1 27 00	A18;A16;A19	Euro 67,14 L. 130.010	Euro 49,19 L. 95.250	Impianto meccanografico del 04/03/1969
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	409			

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli Intestati dal 04/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/2009 - LUJ Sede EMPOLI (FI) Registrazione Volume 9990 n. 560 registrato in data 21/05/2010 - DICHIARAZIONE DI SUCCESIONE Voltura n. 9266.2/2010 - Pratica n. FI0163605 in atti dal 27/05/2010			

### Situazione degli Intestati dal 14/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/02/2005 - LUJ Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1658 n. 46 registrato in data 03/02/2006 - [REDACTED] Voltura n. 3420.1/2007 - Pratica n. FI0060311 in atti dal 20/02/2007			

### Situazione degli Intestati dal 23/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2026

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/1999 - LU Sede PADOVA (PD) Registrazione Volume 10 n. 634 registrato in data 23/09/1999 - Voltura n. 3417.1/2007 - Pratica n. F10080298 in atti dal 20/02/2007
--------------------------	---

### Situazione degli intestati dal 14/06/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/06/1997 - US Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1502 n. 13 registrato in data 11/12/1997 - Voltura n. 942.1/2000 - Pratica n. 471297 in atti dal 11/12/2001
--------------------------	---

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 14/06/1997

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 04/03/1969
--------------------------	--

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.