

## TRIBUNALE DI PRATO

Liquidazione Giudiziale n. 40/2024 R.F.:

Giudice Delegato: Dott. Enrico CAPANNA

Curatori: Rag. Michele Piero SCRIMA

Perito: geom. Leonardo COPPI

000000000000

**LOTTO A - unità immobiliare industriale/  
artigianale ubicata in Empoli in via Osteria Bianca  
n. 108/1A posta al piano terra oltre quota di 1/2  
di resede a comune e quota di 150,05/1000 di  
resede condominiale.**

Catasto Fabbricati: foglio di mappa 33 - particella 692 sub 1  
(immobile), 692 sub 9(resede a comune) e 692 sub 10(resede  
condominiale)

Proprietà: [REDACTED]

### LEGENDA

1]- Visure ipotecarie	pag.	2-6
2]- Visure Catastali	pag.	6-7
3]- Descrizione immobile	pag.	7-13
Superficie netta	pag.	13
Confini	pag.	13
4]- Conformità Catastale	pag.	14
5]- Strumento urbanistico	pag.	14
6]- Commerciabilità e conformità edilizia	pag.	14-16

<b>7)- Attestazione energetica</b>	pag. 16
<b>8)- Formazione lotti</b>	pag. 16
<b>9)- Quote di proprietà e divisibilità</b>	pag. 16-17
<b>10)- Vincoli locativi</b>	pag. 17
<b>11)- Vincoli dell'immobile</b>	pag. 17-18
<b>12)- Vincoli condominiali</b>	pag. 18
<b>13)- Diritti demaniali e/o civici</b>	pag. 18
<b>14)- Determinazione del valore</b>	pag. 18-20
<b>Elenco allegati</b>	pag. 20

Il sottoscritto geometra Leonardo Coppi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n° 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, ha ricevuto l'incarico dal curatore della procedura fallimentare in oggetto di effettuare la perizia estimativa dei beni immobili ricadenti nella massa della liquidazione giudiziale; si precisa che la presente relazione di stima è stata impostata seguendo i quesiti riportati nello schema predisposto per le procedure di Espropriaione Immobiliare del Tribunale di Prato.

---

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### **1)- Visure ipotecarie**

Da visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con ultimo aggiornamento dei repertori alla data del 13/01/2025, risulta quanto segue:

nominativo:

- nota trascrizione n. 16260 R.P. del 17/07/2014 e R.G.21580

con atto di trasformazione di società [REDACTED] del  
16/07/2014 rep. 29982/15818 la società [REDACTED]

[REDACTED] si trasformava  
in società [REDACTED] immobili

oggetto del trasferimento risultavano: negozio in Signa in via  
dei Colli 29, foglio di mappa 9, particelle 361 sub 505, 704  
sub 502, 757 sub 503 e 1128.....due laboratori in Empoli in  
via Osteria Bianca 108, foglio di mappa 33, particelle 692 sub  
1 e 692 sub 5.....negozi in Firenze in Largo Alinari 8, foglio  
di mappa 157, particella 83 sub 563.....terreni in  
Scarperia in località Torre Petrona, foglio di mappa 72,  
particelle 50, 164 e 401.....

- nota trascrizione n. 29498 R.P. del 18/10/2019 e R.G.41374

Pignoramento immobile (*non interessa gli immobili in oggetto*)

- nota trascrizione 34507 R.P. del 09/12/2019 e R.G. 48473

Pignoramento immobiliare atto giudiziario

[REDACTED] repertorio n. 11451, a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] .....si colpiscono alcuni beni immobili fra cui:  
negozi in Signa in via dei Colli 29, foglio di mappa 9,  
particelle 361 sub 505, 704 sub 502, 757 sub 503 e  
1128.....due laboratori in Empoli in via Osteria  
Bianca 108 1A e 108 5A, foglio di mappa 33, particelle 692

sub 1 e 692 sub 5.....terreni in Scarperia in località Torre Petrona, foglio di mappa 72, particelle 50, 164 e 401.....  
- nota trascrizione 38534 R.P. del 22/12/2021

Atto di vendita del 13/12/2021 dei terreni in Scarperia (*non interessa la presente liquidazione giudiziale*)

- nota trascrizione n. 16548 R.P. del 06/06/2024 e R.G.22256

Atto giudiziario del Tribunale di Prato del 23/05/2024

rep.52/2024 inerente la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.....a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

.....vari immobili fra cui:

laboratorio in Empoli in via Osteria Bianca, foglio di mappa 33, particella 692 sub 1 .....laboratorio in Empoli in via Osteria Bianca, foglio di mappa 33, particella 692 sub 5.....negozi in Firenze in Largo Alinari 8, foglio di mappa 157, particella 83 sub 563.....negozi in Signa in via dei Colli 29, foglio di mappa 9, particelle 361 sub 505, 704 sub 502, 757 sub 503 e 1128.....

- nota trascrizione n.31339 R.P. del 06/11/2024 e R.G. 42447

Decreto trasferimento immobile in Firenze (*non interessa la presente liquidazione giudiziale*)

Da visure effettuate sul nominativo della società [REDACTED]

[REDACTED] risulta quanto segue:

- nota trascrizione n. 26938 R.P. del 03/11/2004 e R.G.41527

Con atto di compravendita del 19/10/2004 notaio [REDACTED]

[REDACTED] rep.87728/5494 la [REDACTED]

società [REDACTED]

acquistava dalla

due laboratori in

Empoli in via Osteria Bianca.....Catasto Fabbricati di Empoli, foglio di mappa 33, particelle 692 sub 1 e 692 sub 5 e corte 692 sub 9.....oltre la quota di 309,53/1000 del resede individuato sul foglio 33 dalla particella 692 sub 10.....

Da visura effettuata sul nominativo della società

[REDACTED] (quale venditrice alla

[REDACTED]. con

atto del 19/10/2004 - nota trascr. 26938 del 03/11/2004

sopra riportata) risulta che la stessa ebbe ad acquistare da

[REDACTED] l'area su cui sorge il fabbricato con atto notaio

[REDACTED] del 23/10/2002 rep.59299/3705

(nota trascrizione n. 25999 R.P. del 08/11/2002) ubicato in

Empoli in via Osteria Bianca, a quel tempo individuato al

Catasto Terreni sul foglio di mappa 33 dalla particelle 35 e

676.

Con atto del 06/02/2003 (nota trascrizione n.4318 R.P. del

18/02/2003) [REDACTED] costituiva sul proprio terreno

(particella 677 ed ex 34 del foglio di mappa 33) ed a favore

della particella 676 servitù per la realizzazione di una vasca

volano a servizio del fondo dominante e l'installazione di un

contenitore gas gpl a favore dell'area acquistata da [REDACTED]

## **2)- Visure catastali**

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli tale unità immobiliare risulta individuata sul foglio di mappa **33** dalla particella:

- **692 sub 1**, via Osteria Bianca, piano terra, categoria C/3, classe settima, consistenza mq.527, superficie catastale di mq. 544 e rendita di Euro 2.340,69

ciò a seguito di variazione nel classamento del 11/09/2008 n.21650.1/2008 pratica n. FI0377678; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/09/2007 n. 22851.1/2007 pratica n. FI0306709; variazione nel classamento del 17/08/2005 n.17694.1/2005 pratica n. FI0187949; costituzione del 14/09/2004 n.2738.1/2004 pratica n. FI0226822.

I beni comuni non censibili sono individuati sul foglio di mappa 33 dalle particelle:

- 692 sub 9 (resede) a comune delle particelle 692 sub 1 e 692 sub 5 del foglio di mappa 33 (spettante per la quota di 1/2 alla unità in oggetto);

- 692 sub 10 (resede condominiale) a comune delle particelle 692 sub 1 (per la quota di 150,05/1000 spettante alla unità in

oggetto), sub 3, sub 4, sub 5, sub 8, sub 500, sub 501, sub 509, sub 510, sub 511, sub 507 e sub 508 del foglio di mappa 33.

### **3)- Descrizione immobile, superficie netta, confini**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato industriale/artigianale comprendente due piani fuori terra, avente forma a trapezio con il lato tergale inclinato che guarda verso la ferrovia Firenze-Siena, ubicato in Comune di Empoli in località Ponte a Elsa, vi si accede da via Osteria Bianca, quale diramazione del viale della Concordia, sulla quale attesta sul lato destro la piccolissima stazione ferroviaria di Ponte ad Elsa dopo la quale, tramite una stretta viabilità interna un po' tortuosa che passa ai lati di vecchi capannoni, giunge all'ingresso dell'area di accesso a tale immobile, il quale è proprio l'ultimo al termine dell'area edificata ed infatti confina nelle parte tergale con aree agricole, mentre nella parte destra, per chi arriva, una striscia di terreno lo separa dalla suddetta ferrovia.

All'interno del fabbricato trovano posto, per quello che risulta catastalmente, otto unità a laboratorio e tre uffici, disposte al piano terra e primo; l'area scoperta (spettante alla unità in oggetto per la quota di 150,05/1000) circostante l'immobile è a comune fra le varie unità nella porzione iniziale, ma solo fino a metà fabbricato sul prospetto laterale e per intero lungo il prospetto frontale e per quello lato ferrovia, per

chi entra dalla via; sono presenti anche aree di pertinenza esclusiva di alcune unità.

Dall'accesso su via Osteria Bianca si entra nell'area a comune del fabbricato, destinata a piazzale parzialmente asfaltato, si sviluppa sul lato destro ed anche a diritto ove però all'inizio della mezzeria del fabbricato diviene a comune solamente fra l'unità in oggetto e quella posta al piano terra e primo (vedasi Lotto B) proseguendo anche nella porzione tergale a comune solo delle due unità..

La parte di piazzale a comune fra le due unità, destinata all'accesso e sosta, nella zona dinanzi al fabbricato ha una larghezza di ml.11,00 circa all'inizio e di ml.12,00 circa nell'angolo edificio, è delimitata sul lato opposto all'edificio dalla recinzione con ringhiera dell' area di pertinenza di un altro fabbricato, è in parte asfaltata per ml.7,50 circa dinanzi al fabbricato e nel tratto successivo inghiaiata fino al confine. La parte tergale dell'area è parzialmente inghiaiata, ma quasi completamente coperta da arbusti, rovi e vegetazione varia come è dato vedere dalle foto; lungo il confine tergale di proprietà non è presente alcuna recinzione, tale area ha una larghezza di ml.6,30 circa ed è contenuta da un muro in cemento armato, in quanto il terreno confinante si trova a quota più bassa.

Il fabbricato è stato edificato con una struttura prefabbricata comprendente pilastri e travi di banchina su cui

poggia la copertura costituita da travi ad Y prefabbricate, fra loro intervallate da lastre curve, all'interno è controsoffittata al piano primo con pannelli in fibrocemento sagomati; il solaio di calpestio del piano primo è in lastre prefabbricate; tamponatura esterna in pannelli prefabbricati verticali ed orizzontali nella parte alta con faccia vista esterna in graniglia bianca oppure con fasce di graniglia grigia.

L'unità immobiliare in oggetto è posta nell'angolo tergale sinistro del fabbricato, per chi proviene dall'accesso su via Osteria Bianca, ha forma rettangolare con il tratto corto posto sul fronte fabbricato e quello lungo sul lato tergale, confinante con il proseguo dell'area scoperta; internamente è composta da un grande locale, al quale si accede da un portone presente sul fronte edificio, in parte occupato da un ufficio con archivio posizionati a destra del portone e da un gruppo servizi posti nell'angolo sinistro tergale.

Entrando dal portone tale unità presenta una larghezza di ml.9,22 circa fra la parete laterale sinistra ed il divisorio in cartongesso della zona ufficio ed archivio, delimitata all'inizio ad alla fine da due pilastri della struttura. Dalla porta posta all'inizio della parete e prima di una finestratura di affaccio interno si entra nel vano ufficio, avente una lunghezza di ml.5,92 circa, una larghezza di ml.3,43 circa sulla parete frontale, ove è presente una larga finestra; sulla parete opposta alla porta, eseguita a blocchi a faccia vista,

dopo ml.2,43 circa, il vano si allarga fino a ml. 4,51 circa.

Nella parete a sinistra, per chi entra nell'ufficio, è presente una finestra di affaccio interno e la porta di accesso al vano archivio, avente dimensioni di ml.4,51x4,00 circa, dotato di finestra di affaccio interno e di porta comunicanti direttamente con la parte più ampia del piano terra.

Dopo questa prima parte il locale si allarga fino a ml.18,09 circa e per una lunghezza totale di ml.20,35 circa, ove sono presenti in posizione centrale due pilastri posti ad un intervallo di ml.9,57 circa in lunghezza ed a ml.8,25 circa in larghezza, presenti anche sulla parete perimetrale sinistra a partire da quello in angolo frontale, ove nello spazio fra pilastro e pilastro sono presenti delle ampie ed alte finestrature fra loro intervallate, di cui la quarta dotata anche di porta vetrata rialzata che si apre sul resede laterale. Altri pilastri sono presenti, sempre fra loro intervallati e con le stesse misure, sulla parete tergale e su quella laterale destra a confine con altra unità, ove è presente nella porzione a ridosso dell'ufficio ed archivio una parte stretta avente dimensioni di ml.5,56x3,79 circa che termina in una stretto spazio di ml.2,24x1,56 circa dotato di altezza molto limitata (massima ml.1.72 e minima ml.0,62 circa), in quanto ricadente sotto alle scale che conducono alla unità posta al piano primo.

Alla fine della parete perimetrale laterale sinistra, quella con le finestre, ed in angolo sono posizionati due

servizi igienici, aventi un'altezza al controsoffitto di ml.2,90 circa, delimitati e divisi da pareti in cartongesso; il primo è dotato di un antibagno delle dimensioni di ml.1,59x1,59 circa, ove è posizionato un lavandino, e dal quale si accede al bagno avente dimensioni di ml.2,84x1,75, dotato di wc ed un attacco doccia, con finestra sulla parete esterna accanto alla quale è presente un ringrosso della muratura; nel pavimento quasi all'inizio è presente un basso e piccolo rialzamento. Il secondo servizio è composto da un antibagno di ml.1,58x1,51 circa, ove è presente un lavandino ed una scaldabagno elettrico a parete, da cui si passa direttamente nel bagno delle dimensioni di ml.2,84x1,72 circa, ove è presente un wc ed un attacco doccia oltre a piccolo rialzamento nel pavimento simile all'altro; il bagno è dotato di finestra sull'esterno ed occupato nell'angolo destro da un pilastro della struttura; le pareti di ambedue i servizi igienici sono rivestite per un'altezza di ml.2,20 in mattonelle di ceramica 20x20 di colore chiaro, mentre il pavimento è in mattonelle 20x20 di colore grigio; gran parte delle mattonelle presenti lungo il pilastro d'angolo nel secondo bagno sono tenute insieme da nastro adesivo ed anche parte di quelle nel primo bagno sono in fase di distacco.

La superficie interna di tale unità immobiliare, escluso murature perimetrali, è di mq.527 circa di cui mq. 45 circa la parte occupata dall'ufficio con archivio e mq. 16,50 circa la porzione occupata dai servizi; l'altezza interna sotto al

solaio piano è di ml.4,73 circa, mentre ufficio, archivio e servizi hanno un'altezza di ml.2,90 al controsoffitto.

Le finiture interne comprendono: pavimento in cemento con finitura al quarzo che risulta in larga parte essere stato trattato con vernice, che si trova in fase di distacco, di colore grigio e celeste nella zona ingresso; pareti divisorie ufficio e servizi in cartongesso con controsoffitto in lastre di cartongesso; pavimento dell'ufficio ed archivio in laminato finitura legno; pavimenti e rivestimenti dei servizi già sopra descritti; pareti tinteggiate con tratti bassi di colore azzurro; infissi esterni in alluminio di colore verde con vetri; portone d'ingresso a libro in struttura in profilato di ferro ed alluminio con pannellatura coibentata ove è presente l'uscita pedonale di sicurezza; nella parte alta delle pareti del locale grande sono visibili canalizzazioni dell'impianto elettrico collegate ad un grande quadro, nel soffitto sono posizionati vari corpi illuminanti a neon; nell'ufficio e servizi l'impianto elettrico corre in canalette o nello zoccolino battiscopa. Dal momento in cui il locale risulta vuoto da alcuni anni ed essendo le utenze staccate, non è dato sapere sul corretto funzionamento degli impianti in genere e sulla loro conformità; all'esterno alla base delle pareti sono presenti solamente alcune tubazioni forse dell'impianto antincendio.

L'unità in oggetto, sebbene più in uso da qualche tempo, presenta un sufficiente stato di manutenzione e

conservazione, mentre i servizi igienici sono in pessime condizioni sia per quanto riguarda i sanitari e le rubinetterie e sia per i rivestimenti caduti o cadenti sulle pareti; l'area scoperta necessita di interventi di manutenzione, specialmente quella tergale.

#### SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA

La superficie calpestabile del locale, escluso le pareti perimetrali, pareti interne divisorie e pilastri, risulta così suddivisa:

- locale grande = mq. 463 (escluso piccolo spazio sottoscala)
- ufficio = mq. 24,07
- archivio = mq. 18,04
- due antibagni = mq. 4,78
- due bagni = mq. 9,43

La superficie calpestabile interna risulta essere mq. 519,85 circa; la superficie interna escluso le sole pareti perimetrali risulta essere di mq. 527 circa escludendo la piccola superficie di mq. 3,50 circa dotata di altezza limitata (minimo ml. 0,62 e massima ml. 1,72); l'area esterna a comune con l'unità immobiliare posta al piano primo, ha una superficie di mq. 450 circa, di cui mq. 270 circa sul fronte fabbricato.

CONFINI: resede a comune su due lati, particelle 692 sub 4, 692 sub 3, 692 sub 500 e 692 sub 5 del foglio di mappa 33, s.s.a.

#### **4)- Conformità catastale**

La planimetria della unità immobiliare in oggetto riporta internamente un vano d'angolo a sinistra del portone, delimitato da pareti e destinato a centrale termica, oggi però non più esistente; nel secondo bagno è indicata una parete divisoria oggi non esistente; per quanto riguarda l'ufficio e l'archivio risultano presenti nella planimetria catastale, ma sono assenti nell'ultimo titolo edilizio (concessione edilizia n.67/2004), quindi nel caso in cui non fosse sanata ai fini urbanistici tale situazione dovranno essere tolti dalla planimetria catastale. Quanto ora descritto sarà soggetto alla presentazione di una denuncia di variazione catastale in aggiornamento; il cui costo compreso diritti catastali viene determinato dal sottoscritto nella cifra di Euro 1.000,00(mille/00).

---

#### **5)- Strumento urbanistico**

Nel Piano Operativo del Comune di Empoli, adottato con deliberazione n.32 del 09/04/2024, il fabbricato, ospitante l'unità immobiliare in oggetto, ricade in zona D2/C "Ambiti della produzione promiscua" disciplinato dall'art.30/2 della N.T.A. (vedasi fascicolo documentazioni).

---

#### **6)- Commerciabilità e conformità edilizia**

Con riferimento alla legge 47 del 28/02/1985 e sue successive

modifiche ed integrazioni, effettuate le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Empoli, risulta che l'immobile, ospitante le unità in oggetto, è stato oggetto delle seguenti istanze edilizie:

- concessione edilizia n. 131/2002 del 28/11/2002 (pratica n.31 anno 2001) presentata il 23/02/2001 protocollo n.7301;
- concessione edilizia n.55/2003 del 16/05/2003 (pratica 186 anno 2002) presentata l'11/12/2002 protocollo n.48692, quale variante alla concessione edilizia 131/2002 per la realizzazione di una vasca volano;
- concessione edilizia n. 67/2004 del 10/09/2004 (pratica 24 anno 2004) presentata il 26/04/2004 protocollo n. 15688, quale variante in corso d'opera alla concessione edilizia 131/2002;

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico Comunale risulterebbe essere stata depositata una attestazione di agibilità in data 28/09/2004 protocollo n.037895, di cui però non si conosce l'esito.

Da una verifica fra lo stato attuale della unità immobiliare in esame e quanto risulta dall'ultimo titolo edilizio rilasciato (concessione edilizia n.67/2004 del 10/09/2004, quale variante in corso d'opera), il sottoscritto ha riscontrato delle lievi inesattezze dovute ad errori materiali o di rappresentazione grafica, rientranti nel regime delle tolleranze; ha constatato però la mancanza nei grafici della concessione

dei vani ufficio ed archivio, aspetto questo per il quale dovrà essere presentata una Cila tardiva con allegati disegni, modulistica e pagamento della relativa sanzione amministrativa, il cui costo viene stimato dal sottoscritto nella cifra di Euro 3.000,00(tremila/00) compreso sanzione ed onorari professionali.

#### **7)- Attestazione energetica**

Con riferimento alla disciplina prevista dal D.Lgs. n. 192 del 19/08/2005, successivi D.Lgs n. 311/2006 e DL n.63 del 21/06/2013, nonché alla L.R.T. 39/2005 e successive modifiche, tale unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica, che verrà redatto al momento in cui si procederà all'atto di trasferimento.

#### **8)- Formazione lotti**

L'unità immobiliare è da vendere in unico lotto con annessa area scoperta a comune con l'altra unità soprastante e la quota di 150,05/1000 dell'area a comune fra tutte le unità facenti parte del fabbricato.

#### **9)- Quote di proprietà e divisibilità**

L'unità immobiliare a destinazione industriale/artigianale con la quota di 1/2 del resede a comune e la quota di 150,05/1000 del resede condominiale sono di proprietà della

società [REDACTED]

Tale unità immobiliare non è divisibile.

#### **10)- Vincoli locativi**

Il locale è libero da persone e cose.

#### **11)- Vincoli dell'immobile**

Non esistono vincoli particolari, salvo la comunione dell'area scoperta con l'unità al piano primo, la quota millesimale sull'area comune a tutto il fabbricato e le servitù esistenti per il passaggio delle varie tubazioni ed utenze di servizio al fabbricato.

Nell'atto di compravendita del 19/10/2004, con il quale la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] (poi trasformata con atto del 16/07/2014 in [REDACTED]), si riporta che alle porzioni di fabbricato si accede mediante servitù di passo carrabile e pedonale su fondo di altra proprietà e pertanto le spese di manutenzione della suddetta viabilità saranno ripartite fra i vari proprietari in base alla superficie della porzione di fabbricato acquistata; inoltre sempre nell'atto si riporta che la società venditrice ha presentato attestazione di agibilità al Comune subordinata alla presentazione del certificato di prevenzione incendi ed all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque

reflue. Si rimanda a tale atto di compravendita del 19/10/2004 (*presente nel fascicolo documentazione*) riguardo agli obblighi assunti dall'acquirente e dal venditore; sempre in tale atto si riporta la servitù costituita con l'atto del 06/02/2003 (*già sopra menzionato alla pagina 5*) ed inerente la costituzione della vasca volano sull'area di altra proprietà, le cui spese di manutenzione verranno ripartite in quota millesimale fra i proprietari delle singole unità immobiliari presenti nel fabbricato.

---

**12)- Vincoli condominiali**

---

Per quanto comunicato dall'Amministratore della società [REDACTED], tutti i condomini avevano rinunciato all'amministrazione negli anni 2018 o 2019 decidendo di gestirsi ciascuno per conto proprio visto il loro limitato numero.

---

---

**13)- Diritti demaniali e/o civici**

---

Dalle ricerche e visure effettuate non risultano presenti vincoli artistici, storici, etc. sul fabbricato e sulle aree scoperte.

---

---

**14)- Determinazione del valore**

---

La metodologia seguita per la determinazione del valore della unità in oggetto si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altri immobili

similari posti nelle zone limitrofe, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla esperienza professionale del sottoscritto.

Il fabbricato si trova ubicato nella frazione di Ponte a Elsa del Comune di Empoli, posta ad un paio di chilometri dagli innesti di Empoli ed Empoli Ovest sulla Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno [denominata FI-PI-LI]; in prossimità di tali innesti sono ubicate delle zone produttive ove sono presenti fabbricati industriali e commerciali ed anche lungo il primo tratto che unisce l'uscita di Empoli in direzione dell'abitato di Ponte a Elsa.

Il fabbricato in esame non presenta una buona accessibilità, non è dotato di una adeguata area scoperta di manovra, risulta non visibile dalla strada essendo in posizione molto arretrata, non è visibile dal viale della Concordia ove è ubicato un grande fabbricato ospitante unità commerciali, artigianali e di servizio, ma soprattutto è decentrato rispetto ai nuclei industriali e commerciali posizionati a fianco ed a ridosso della grande viabilità denominata FI-PI-LI.

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, tipologia

edilizia, vetustà, stato di manutenzione e grado di finitura, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore della unità immobiliare in esame come qui di seguito descritto.

Superficie netta escluso murature perimetrali = mq.527

Valore al metroquadrato di superficie netta, compreso  
incidenza area a comune antistante e laterale = Euro 650,00

#### VALORE COMPLESSIVO

Mq. 527 x Euro 650,00/mq. = Euro 342.500,00 (trecento-quarantaduemilacinquecento/00) a tale somma vanno detratti i costi dell'aggiornamento catastale (Euro 1.000,00) e la Cila tardiva (Euro 3.000,00) e quindi con un valore finale di **Euro 338.500,00**(trecentotrentottomilacinquecento/00).

Il 21 gennaio 2025

Il Perito

(Geom. Leonardo COPPI)

#### Allegati:

- sedici foto degli interni
- foto satellitare
- estratto di mappa
- planimetria catastale
- elaborato planimetrico
- visura storica catastale