TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione **N. 359/2022**
G.E. Dott. Francesca Romana BISEGNA
procedente: [redacted]
CONTRO
[redacted]
PROSSIMA UDIENZA IL 13/02/2024

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Laura SARTO nato a Firenze, il 08 ottobre 1968, (C.F. SRTLRA68R48D612K), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4172/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Sesto Fiorentino via Gramsci n.187, è stato nominato C.T.U. nell'udienza del 08/06/2023, e con giuramento in data 09/06/2023, gli sono stati posti i seguenti quesiti:
"Provveda a

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)

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7576054d9d6fe9e800e22abcac2a1f8e

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 dichiari che la costruzione è iniziata

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7576054d9d6fe9e800e22abcac2a1f8e

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 10. 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;
    12 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);

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e

RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che gli sono stati posti ha redatto la presente relazione.

Quesito 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;

Risposta al quesito 1:

- **Beni oggetto di pignoramento**

a) Locale ad uso magazzino posto al piano terreno di via del Sale n.10 Empoli;
b) Fabbricato pluriplano ad uso ufficio posto nel comune di Empoli, Piazza Giacomo Matteotti n.29 piano S1- T – 1 – 2;
c) Fabbricato ad uso ufficio con annesso resede altamente degradato posto al piano terreno e primo di Piazza Oreste Ristori n.1 Empoli.

- **Confini:**

a) [redacted], pubblica via su più lati;
b) [redacted] pubblica via su più lati;
c) [redacted] pubblica via su più lati;

- **Identificazione catastale**

a) Al catasto fabbricati del comune di Empoli il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato alla [redacted] con sede a Empoli C.F. [redacted] per l'intero, ed è descritto nel foglio 7, particella 1785 sub. 501 piano T categoria C/6, Classe 4, consistenza 28 mq, sup. catastale m^2 34, rendita catastale €. 92,55.

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7576054d9d6fe9e800e22abcac2a1f8e

La planimetria catastale non risulta essere pienamente conforme allo stato dei luoghi in quanto la destinazione urbanistica dichiarata nei titoli edilizi risulta a magazzino mentre catastalmente l'unità risulta censita quale garage. Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria prot. 8319 del 12/04/1985.

b) Al catasto fabbricati del comune di Empoli il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato alla [redacted] con sede a Empoli C.F. [redacted] per l'intero, ed è descritto nel foglio 7, particella 1785 sub. 507 piano S1-T-1-2, categoria A/10, Classe 2, vani 15, sup. catastale m^2 506, rendita catastale €. 5.693,94.
La planimetria catastale risulta non essere pienamente conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria prot. FI0112120 del 14/07/2015 presentata a seguito di FUSIONE delle unità sub. 503, 504 e 505.

c) Al catasto fabbricati del comune di Empoli il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato alla [redacted] con sede a Empoli C.F. [redacted] per l'intero, ed è descritto nel foglio 7, particella 1785 sub. 508 piano T-1, categoria F/2 Unità Collabente. Si precisa che l'elaborato planimetrico in atti deriva da denuncia di variazione catastale prot. FI28428 del 02/03/2016 presentata a seguito di DIVISIONE con soppressione delle unità sub. 506 e particella 170 sub. 502.

- **Corrispondenza con il pignoramento**

I dati contenuti nell'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 12/12/2022 Reg. Part. 37858 corrispondono alle identificazioni catastali dei beni pignorati.

Quesito 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…..);

Risposta al quesito 2:
Estremi degli atti di pignoramento:

Trascrizione Reg. part. 37858 del 12/12/2022 – Firenze – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare in data 10/11/2022 rep. 11273/2022 a favore di [redacted] con sede in Milano (MI) c.f. [redacted], contro [redacted] con sede a Empoli C.F. [redacted] per l'intero sui seguenti beni:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 7, particella 1785 sub. 501 piano T categoria C/6, consistenza 28 mq;
b) Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 7 particella 1785 sub. 507 piano S1-T-1-2 categoria A/10 consistenza vani 15;
c) Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 7 particella 1785 sub. 508 piano T-1 categoria F/2 unità collabente.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei beni che risultano essere intestati alla società esecutata per la quota intera.

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7576054d9d6fe9e800e22abcac2a1f8e

Quesito 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;

Risposta al quesito 3:
Estremi degli atti di provenienza:
Trascrizione Reg. part. 5957 11/03/2016 Firenze – Atto notarile pubblico del 04/03/2016, Notaio Gustavo Cammuso, rep. 19044/14963, con il quale la Società , con sede legale in Biella c.f. cedeva a [redacted] con sede a Empoli C.F. [redacted] i beni descritti nel foglio 7 particella 1785 sub. 501, 507 e 508.

Quesito 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;

Risposta al quesito 4:
Descrizione sommaria dei beni:

a) Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terreno di un fabbricato sito al numero civico 10 di via del Sale nel comune di Empoli e con ulteriore accesso dalla piazza Oreste Ristori.
Posto nelle immediate vicinanze del centro storico di Empoli, l'area ha avuto una realizzazione piuttosto 'recente'. La vicina piazza Matteotti infatti, come l'intero quartiere circostante, fu realizzata a seguito dell'interramento del ramo meridionale dell'Arno e della copertura del Rio dei Cappuccini a partire dagli anni '50 dell'Ottocento. La successiva lottizzazione dei terreni di "nuovo acquisto" sull'Arno portò in breve tempo alla creazione di un quartiere residenziale con spazi verdi per il pubblico passeggio adeguato alle nuove esigenze di decoro e rispettabilità richieste dalla borghesia dell'epoca.
Il fabbricato si presenta su un piano fuori terra con copertura a lastrico solare di proprietà dell'unità immobiliare adiacente. Esso risulta in pessimo stato manutentivo con facciate semplici, prive di fregi architettonici, con intonaco tinteggiato, struttura in muratura portante, infissi in alluminio/metallo.
L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente con pianta regolare della superficie netta di circa 28,40 mq. Dato lo stato di abbandono e la presenza di rifiuti nel resede frontistante, non è stato possibile eseguire l'accesso internamente al locale.
Non risulta costituito il condominio né risultano spese condominiali generali a carico dell'unità immobiliare.
La superficie commerciale (rilevata dalla scansione dei titoli edilizi) è di circa 33,64 mq essendo comprensiva delle pareti esterne.

Superficie interna netta (SIN)	=	m^2 28,40
Superficie interna lorda (SIL)	=	m^2 28,40
Superficie esterna lorda (SEL)	=	m^2 33,64

Le superfici sono state dedotte dalla scansione dell'ultimo titolo edilizio agli atti del comune di Empoli.

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

Superficie commerciale:

Magazzino:	m^2 33,64 x 1,00 = m^2	33,64
Totale :	**m^2**	**33,64**

b) Trattasi di fabbricato pluriplano ad uso ufficio posto nel comune di Empoli, Piazza Giacomo Matteotti n.29 piano S1- T – 1 – 2.

Posto nelle immediate vicinanze del centro storico di Empoli, l'area ha avuto una realizzazione piuttosto 'recente'. La vicina piazza Matteotti infatti, come l'intero quartiere circostante, fu realizzata a seguito dell'interramento del ramo meridionale dell'Arno e della copertura del Rio dei Cappuccini a partire dagli anni '50 dell'Ottocento. La successiva lottizzazione dei terreni di "nuovo acquisto" sull'Arno portò in breve tempo alla creazione di un quartiere residenziale con spazi verdi per il pubblico passeggio adeguato alle nuove esigenze di decoro e rispettabilità richieste dalla borghesia dell'epoca.

Il fabbricato, disposto su più livelli, si presenta in pessimo stato manutentivo, praticamente in stato di abbandono, derivato dall'iniziale intervento di ristrutturazione poi sospeso nel 2019 per problemi burocratici, che ha portato l'immobile allo stato grezzo attuale. L'immobile è interessato anche dal deposito non autorizzato di rifiuti altamente inquinanti e da accumuli di escrementi per la presenza rilevante di volatili.

Visto il parziale intervento di recupero lo stabile risulta privo di infissi, di impianti e di rifiniture in genere nonché del manto di copertura. La scala interna in pietra posta al piano terreno di accesso ai piani superiori risulta lesionata e "puntellata" con un elemento in ferro. Per tale motivo, non avendo certezza della sua resistenza statica , la sottoscritta non ha potuto eseguire il sopralluogo ai livelli più alti.

Il fabbricato "risulterebbe" composto al piano terra da ingresso e n.3 locali ad uso ufficio; al piano primo da n.4 locali ad uso ufficio oltre disimpegno, ripostiglio, bagno, balcone prospiciente la piazza Matteotti e terrazzo/lastrico solare nella parte tergale dell'edificio accessibile anche attraverso vano scale esterno (oggi demolito) facente parte del sub. 508 (unità collabente); al piano secondo da n.3 locali oltre disimpegno. Completa la consistenza locale cantina posto al piano interrato dello stesso edificio.

La superficie commerciale (rilevata dalla scansione dei titoli edilizi) è di circa 524,62 mq essendo comprensiva delle pareti esterne.

Superficie interna netta piano interrato (SIN)	=	m^2 29,50
Superficie interna netta piano terreno (SIN)	=	m^2 133,39
Superficie interna netta piano primo (SIN)	=	m^2 120,51
Superficie interna netta piano secondo (SIN)	=	m^2 125,84
Superficie interna lorda totale (SIL)	=	m^2 462,70
Superficie esterna lorda totale (SEL)	=	m^2 493,33

Le superfici sono state dedotte dalla scansione dell'ultimo titolo edilizio agli atti del comune di Empoli.

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

Superficie commerciale:

Ufficio:	m^2 493,33 x 1,00 = m^2	493,33
Balcone	m^2 4,38 x 0,10 = m^2	0,44
Terrazza	m^2 124,50 x 0,10 = m^2	12,45

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e

Cantina	m^2 36,80 x 0,50	= m^2	18,40
Totale :		**m^2**	**524,62**

c) Trattasi di Fabbricato con annesso resede altamente degradato posto al piano terreno e primo di Piazza Oreste Ristori n.1 Empoli.
Posto nelle immediate vicinanze del centro storico di Empoli, l'area ha avuto una realizzazione piuttosto 'recente'. La vicina piazza Matteotti infatti, come l'intero quartiere circostante, fu realizzata a seguito dell'interramento del ramo meridionale dell'Arno e della copertura del Rio dei Cappuccini a partire dagli anni '50 dell'Ottocento. La successiva lottizzazione dei terreni di "nuovo acquisto" sull'Arno portò in breve tempo alla creazione di un quartiere residenziale con spazi verdi per il pubblico passeggio adeguato alle nuove esigenze di decoro e rispettabilità richieste dalla borghesia dell'epoca.
Il fabbricato si presenta su due piani (terra e primo) e risultava composto da: resede esterno; al piano terreno da n.6 locali ad uso ufficio e una sala conferenze; al piano primo da un ballatoio con relative scale di collegamento con l'unità individuata nel sub. 507.
Esso risulta in pessimo stato manutentivo con facciate semplici, prive di fregi architettonici, con intonaco tinteggiato, struttura in muratura portante, quasi del tutto privo di infissi e con importanti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana provenienti dal lastrico soprastante. La parte relativa alle scale esterne e al ballatoio risulta demolita come risulta demolita parte del muro di recinzione con annesso cancello di ingresso sulla piazza Ristori. L'immobile è interessato anche dal deposito non autorizzato di rifiuti altamente inquinanti e da accumuli di escrementi per la presenza rilevante di volatili.
Non risulta costituito il condominio né risultano spese condominiali generali a carico dell'unità immobiliare.
La superficie commerciale (rilevata dalla scansione dei titoli edilizi) è di circa 229,81 mq essendo comprensiva delle pareti esterne.

Superficie interna netta piano terreno (SIN)	=	m^2 195,02
Superficie interna lorda (SIL)	=	m^2 216,25
Superficie esterna lorda (SEL)	=	m^2 229,81

Le superfici sono state dedotte dalla scansione dell'ultimo titolo edilizio agli atti del comune di Empoli.
Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

Superficie commerciale:

Uffici:	m^2 229,81 x 1,00 =	m^2	229,81
Resede:	m^2 213,57 x 0,10 =	m^2	21,36
Ballatoio:	m^2 35,03 x 0,10 =	m^2	3,50
Totale :		**m2**	**254,67**

Quesito 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

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e

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;

Risposta al quesito 5:

Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode, come da verbali allegati.

Il bene risulta essere nella libera disponibilità della società esecutata.

Quesito 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:

- domande 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 ……..);

Risposta al quesito 6:

Trascrizione Reg. part. 11097 19/04/2018 Firenze – DOMANDA GIUDIZIALE – RISOLUZIONE DI CONTRATTO – Rep. 24955 del 12/04/2018 a favore di con sede in BIELLA (BI) Codice fiscale contro [redacted] con sede a Empoli C.F. [redacted] **per inadempienza al contratto preliminare stipulato in data 21/12/2015** davanti al notaio Gustavo Cammuso rep. 18784 registrato ad Empoli il 30/12/2015 al n. 6644 e riguardante tutti i beni oggetto del presente pignoramento e individuati sub. a), b) e c) della presente relazione.

Esaminato lo stato dei luoghi, unitamente all'elaborato planimetrico catastale, emerge che il sub. 509 (unità confinante di altra proprietà) potrebbe beneficiare di un diritto di passo mediante vano scala esterno (oggi demolito e individuato nel sub 508) e veduta mediante i vani di accesso posti al piano primo e secondo prospettanti sulla terrazza del sub. 507.
Tale servitù non trova riscontro nell'atto di provenienza a stipula Notaio Cammuso del 04/03/2016.

Quesito 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,

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e

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;

Risposta al quesito 7:

- Iscrizione di ipoteca volontaria CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Firenze Territorio in data 11/03/2016 **Reg. part. 1526 Reg. gen. 8942** per complessivi € 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila/00) a favore di [redacted] con Sede in VERONA (VR) C.F. contro [redacted] con sede a Empoli C.F. [redacted] e gravante sui beni pignorati.

- Trascrizione Reg. part. 37858 del 12/12/2022 – Firenze – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare in data 10/11/2022 rep. 11273/2022 a favore di [redacted] con sede in Milano (MI) c.f. , contro [redacted] con sede a Empoli C.F. [redacted] per l'intero sui seguenti beni:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 7, particella 1785 sub. 501 piano T categoria C/6, consistenza 28 mq;

b) Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 7 particella 1785 sub. 507 piano S1-T-1-2 categoria A/10 consistenza vani 15;

c) Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 7 particella 1785 sub. 508 piano T-1 categoria F/2 unità collabente.

Quesito 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;

Risposta la quesito 8:

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione e/o spese straordinarie già deliberate. Non risultano inoltre: spese condominiali non pagate.

Quesito 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 dichiari 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

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7576054d9d6fe9e800e22abcac2a1f8e

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.

Risposta al quesito 9:

Nel Regolamento Urbanistico sono compresi nella "Zona B0" art. 53 NTA – *"Gli ambiti urbani suscettibili di completamento sono parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, parzialmente o totalmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico che, di norma, non presentano particolari valori storico - ambientali da salvaguardare. Corrispondono alle zone territoriali omogenee "B" di cui all'Art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.*
Art. 95 NTA Le tutele di cui al presente capo sovrappongono le loro disposizioni alle previsioni di zona. Le disposizioni di cui al presente capo sono altresì finalizzate all'adeguamento delle norme del Regolamento Urbanistico al Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) e relativa implementazione con valenza di piano paesaggistico regionale, con specifico riferimento alla disciplina dell'ambito di paesaggio, al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP).Le tutele interessano……f) siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale… …..Edifici con grado di protezione 2: Su tutti gli edifici con grado di protezione 2 è ammesso fino al grado di intervento B1, con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari. Negli edifici classificati con grado di protezione 1, 2 e 3 l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, conformemente alle prescrizioni della lettera a) comma 8 dell'art. 34bis del Piano d'Indirizzo Territoriale, dovrà essere integrata nella copertura adottando soluzioni tecniche finalizzate ad armonizzare l'impatto visivo ed al conseguimento della maggiore efficienza energetica.

La costruzione dei fabbricati oggetto di pignoramento è stata iniziata ed ultimata anteriormente all'1 settembre 1967 ed anche anteriormente all'entrata in vigore della legge 1150/42.
Successivamente sono stati oggetto dei seguenti procedimenti:

- Licenza Edilizia n.30/1945;
- Licenza Edilizia n.281/1955 del 23.12.1955 per "costruzione di un garage privato in via Molin del Sale";
- Licenza Edilizia n.40/1956 del 9.4.1956;
- Licenza Edilizia n.151/1957 del 2.9.1957 per "ampliamento e trasformazione del progetto di cui alla L.E. n.40/1956, opificio sito in piazza Matteotti angolo piazza Ristori";
- Agibilità n.541/1958 dell'11.12.1958 della Licenza 151/1957;
- Concessione Edilizia n.209/1989 del 21.6.1992, per "modifiche interne all'opificio";
- Concessione Edilizia a completamento n.172/1992 del 22.6.1992, completamento n.209/1989, opificio;
- D.I.A. n.334/2004 del 26.5.2004, ex scuola, per "manutenzione straordinaria"; i lavori sono stati terminati in data 2.9.2004, come da comunicazione presentata al Comune di Empoli in data 7.9.2004, prot. n.10195;
- Permesso a Costruire n.56/2015 del 10.9.2015 per "accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209, comma 6, L.R. 65/2014, per cambio d'uso";
- Richiesta di Permesso a Costruire prot. n. 42314 del 05/07/2016 a cui è seguita richiesta di archiviazione del 12/12/2016;

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e

- Permesso a Costruire n. 14/2018 per intervento di "Ristrutturazione Ricostruttiva" pratica decaduta per decorrenza dei termini e per opere non realizzate.

Da un raffronto operato tra la documentazione grafica allegata all'ultimo atto abilitativo (Permesso a Costruire n.56/2015 del 10.9.2015) e lo stato dei luoghi risultano eseguite opere di demolizione riguardanti le scale esterne e relativo ballatoio dell'unità immobiliare individuata dal sub. 508 (unità collabente), demolizione della balaustra del terrazzo del piano primo (sub. 507) e la demolizione parziale del muro di recinzione con annesso cancello di ingresso posto sulla piazza Ristori.

Non essendo stato possibile verificare i piani superiori per la presenza di lesioni alla rampa di scale del sub. 507 **al momento non è ipotizzabile dichiararne la conformità edilizia.**

Si procede comunque (vista la probabile presenza di servitù di passo) alla quantificazione delle opere di "ripristino" per quanto demolito che sarà decurtato durante le operazioni di valutazione dei beni pignorati.

- Scala esterna metallica prefabbricata comprensiva di gradini, balaustra e pianerottoli – a corpo - €. 8.000,00
- Ricostruzione muro perimetrale comprensivo di intonaci, verniciatura e cimasa in cotto per 22 mq – a corpo - €. 5.000,00
- Ringhiera metallica terrazza tergale – a corpo - €. 3.000,00

Per un totale di €. 16.000,00.

Quesito 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.

Risposta al quesito 10:
Valutazione dell'immobile

Si sono esperite ricerche ed indagini di mercato al fine di poter trovare elementi di comparazione per determinare il più probabile valore del compendio, ricerche, che per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non sono state in numero sufficiente.

Considerato lo stato e la composizione degli immobili, la sottoscritta ha ritenuto di procedere alla valutazione del compendio attraverso il metodo del CostApprach(CA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato di uso. Il CA è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il CA è basato sulla stima del valore di mercato del terreno e del costo di ricostruzione dell'edificio tenuto conto del livello di deprezzamento maturato. Il procedimento di stima si compone di due elementi: il valore del terreno e il costo di ricostruzione deprezzato

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7576054d9d6fe9e800e22abcac2a1f8e

attraverso il deterioramento fisico (physical deterioration); obsolescenza funzionale ("functiona obsolescence"); obsolescenza economica ("economic obsolescence").

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILI

Comune:	EMPOLI (FI)
Indirizzo:	PIAZZA MATTEOTTI n. 29
Dati catastali:	Fg. 7, num. 1785, sub. 501, num. 1785, sub. 507, num. 1785, sub. 508
Modalità calcolo della superficie:	Superficie lorda

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità sub. 507	659,01	100,00%	659,01
Unità sub. 501	33,64	100,00%	33,64
Unità sub. 508	254,67	100,00%	254,67
Superficie commerciale totale m²			**947,32**

CALCOLO COST APPROACH

COSTO DI COSTRUZIONE (CC)

Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Unità sub. 507	659,01	800,00	527.208,00
Unità sub. 501	33,64	800,00	26.912,00
Unità sub. 508	254,67	800,00	203.736,00
(CC) Totale			757.856,00

SPESE TECNICHE (ST)

Descrizione	Importo
Progettazione architettonica	18.946,40
Progettazione strutturale	11.368,00
Progettazione impianti	11.368,00
Sicurezza	5.305,00
Direzione lavori	24.251,00
Accatastamento	2.273,00
Agibilità	2.273,00
(ST) Totale	75.784,40

ONERI COMUNALI (OC)

Descrizione	Importo
OO.UU. Primaria	15.064,00
OO.UU. Secondaria	7.638,00
COSTO DI COSTRUZIONE	6.490,00
(OC) Totale	29.192,00

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC	862.832,40
VALORE DELL'AREA (VA) = 20% DI CT	172.566,48

UTILE PROMOTORE (UP)

Descrizione	Importo	%	Parziale
Costo di costruzione	757.856,00	10,00	75.785,60
Spese tecniche	75.784,40	10,00	7.578,44
Oneri comunali	29.192,00	10,00	2.919,20
Valore dell'area	172.566,48	10,00	17.256,65
(UP) Totale			103.539,89

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP	1.138.938,77

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)

Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Costruzione	40,00	100,00	80,00	242.513,92
Finiture	35,00			265.250,00
Impianti	25,00			189.464,00
(DP) Totale				697.227,92

Valore di costo deprezzato		441.710,85 €
Valore stimato:	441.710,85 €	
Valore stimato arrotondato:		442.000,00 €

V A L O R E S T I M A T O € 442.000,00
€. 543, 70 /mq stato di manutenzione: Pessimo

A soli fini di verifica, la consultazione della banca dati OMI riporta :
Zona Centrale
Codice di zona: B1 residenziale - Terziaria - stato di manutenzione: normale - da 950,00 €/m^2 a 1.800,00 €/m^2 superficie lorda.
A soli fini di verifica, la consultazione del Borsino Immobiliare riporta :
Zona Centrale uffici e studi privati - stato di manutenzione: normale - da 1.020,00 €/m^2 a 1.695,00 €/m^2 superficie lorda.

Valore di mercato per l'intero (immobile libero) €. 442.000,00 (quattrocentoquarantaduemila/00).
Considerato che l'unità immobiliare necessita di alcuni lavori di ripristino occorre procedere ad un abbattimento del valore stimato = €. 442.000,00 - €. 16.000,00 = che porta il
Valore di mercato (per l'intero libero) a € 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00).

Quesito 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

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e

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**.**

Risposta al quesito 11:
Prezzo a base d'asta
Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:
Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , **il valore a base d'asta dell'immobile risulta pari a** €.426.000,00 – 10% = **€. 383.400,00 (trecentoottantatremilaquattrocento/00).**

Quesito 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 10. 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;

Risposta al quesito 12:
Il bene presenta le seguenti criticità:
- pessimo stato di manutenzione con copiose infiltrazioni di acqua piovana;
- assenza di finiture di ogni tipo compreso manto di copertura e parte degli intonaci;
- assenza di qualunque tipo di impianto (elettrico, idrico, termico ecc);
- la presenza di materiali di risulta da smaltire, per questioni igienico-sanitarie, sicuramente prima di eseguire le visite per la vendita;
- la probabile presenza di una servitù di passo e di vista a favore dell'unità adiacente;
- la presenza di domanda giudiziale di risoluzione di contratto per inadempienza al contratto preliminare stipulato in data 21/12/2015 .

Quesito 12 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;

Risposta al quesito 12bis:
La scrivente, visto il regime impositivo in fase di acquisto che è stato sottoposto a iva, visto l'acquisto come bene strumentale e la mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione, non è in grado di rispondere al quesito.

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e

Quesito 13

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

Risposta al quesito 13:

Lo stato dell'immobile è libero (vedere quesito 5) e il pignoramento riguarda un bene indiviso:

- Valore di mercato per l'intero (immobile libero) a €. 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00)
- **Valore di base d'asta (immobile libero): €. 383.400,00 (trecentoottantatremilaquattrocento/00).**

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 09/01/2024

Il C.T.U.
(Geom. Laura Sarto)

Allegati:

- allegato 1 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - atto di provenienza, contratti e visure ipotecarie;
- allegato 4 – certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo;
- allegato 5 – accesso atti comune Empoli.

Firmato Da: SARTO LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 757605409d6fe9e800e22abcac2a1f8e