

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO CIVILE R.G. N° 161/2021
G . E. DOTT.SSA FRANCESCA ROMANA BISEGNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

Deposito telematico del 10/11/2022

Esperto nominato, Consulente Tecnico d'ufficio:

Dott. Lorenzo Zammarchi

Via B. Accolti, 41

54126 Firenze

C.F. ZMMLNZ80T22D575D

P.I.: 06162230483

Debitore:

Creditore procedente:

Creditori intervenuti:

COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA:

UNICO LOTTO posto a EMPOLI (FI) Via San Carlo, n 54

Esecuzione Immobiliare R.G. 161/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

INCARICO	3
QUESITI	3
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
1. Identificazione dei beni, dati catastali confini e corrispondenza	7
2. Estremi dell'atto di pignoramento.....	8
3. Estremi dell'atto di provenienza	9
4. Descrizione sommaria dei beni	9
DESCRIZIONE IMMOBILE	9
5. Stato di possesso degli immobili.....	12
6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente.	12
7. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.	12
8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	13
9. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni	13
10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato)	16
Stima del valore dell'immobile	17
Valore di mercato	17
11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato	22
12. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni	22
13. Riepilogo	23



INCARICO

Il giorno 02/07/2021, il Giudice Esecutore dott.ssa OMISSIS D'Amelio conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Lorenzo Zammarchi iscritto all'albo Dottori Agronomi e Forestali n°1242 ed iscritto all'albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze N.P. 0155, con studio in Firenze Via Benedetto Accolti, 41 attraverso comunicazione PEC del e successivo giuramento di rito effettuato telematicamente in data 04/07/2021. La procedura risulta attualmente affidata al il Giudice Esecutore Dott.ssa Francesca Romana Bisegna.

QUESITI

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;



6) qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;

Pone all'esperto il seguente quesito:

“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 riguarda 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, ipocarlo 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 precedente, 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 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);

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sinCarlo delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- In data 29/07/2022 Accesso telematico all'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze per acquisizione planimetria (all. A) e visura dell'immobile oggetto di pignoramento. (All. 02)
- In data 29/07/2022 Accesso telematico all'Agenzia del Territorio Pubblicità immobiliare per il reperimento dell'atto di Compravendita (All. 04) e Ispezioni ipotecarie. (All. 05)
- In data 02/08/2022 alle ore 10:00 il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti effettuato tramite A\R all'esecutato, nel quale si dava comunicazione dell'incarico ricevuto con invio contestuale del foglio notizie (All. 03), si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in Via San Carlo n°54 a EMPOLI (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). Il sopralluogo non veniva effettuato per l'assenza del debitore e veniva depositata nella cassetta postale l'avviso del sopralluogo.
- In data 09/09/2022 il sottoscritto effettuava ricerca pratiche edilizie presso il portale telematico del Comune di Empoli Ufficio edilizia.(All. 01)
- In data 09/11/2022 Accessi all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili in oggetto. (All. 05)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI CONFINI E CORRISPONDENZA


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni oggetto di perizia riguardano Immobile ubicato nel Comune di EMPOLI (FI), Via San Carlo, n 54 ovvero : fabbricato terratetto adibito a civile abitazione, sviluppato su tre livelli (due piani), composto al piano terra da ingresso, disimpegno con scala di accesso al piano primo, due locali di sgombero e bagno, a corte tergaie; al piano primo da cucina, con scala di accesso al piano secondo, soggiorno, antibagno e bagno, terrazza, al piano secondo disimpegno e due camere; -locale ad uso magazzino posto al piano terra del fabbricato, con accesso diretto da via San Carlo e comunicante con l'abitazione; giardino/orto, completamente intercluso, accessibile solo dall'abitazione della superficie catastale di mq.32(trentadue).

L'unità immobiliare, che si colloca in aderenza ad altri fabbricati, è accessibile dalla Via San Carlo.

I beni oggetto di pignoramento sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, come segue:

1. NUDA PROPRIETA per 1/1 di abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 500, via San Carlo n. 54, Piano T-1 - 2, Rendita: euro 189,02 Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 6 vani
- 2) NUDA PROPRIETA per 1/1 di box/ deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 501, via San Carlo n. 54, piano T Rendita: Euro 17,35 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m2
- 3) NUDA PROPRIETA per 1/1 di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Empoli foglio 9, particella 580, seminativo irriguo arborato, classe U, superficie centiare 32, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,25;

e risultano intestati in giusto conto a :

- per la nuda proprietà di 1/1;
- per il diritto di usufrutto di 1/1.


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile riportato in NCEU del Comune di Empoli al Foglio 9, particella 72, subalterno 500, deriva VARIAZIONE del 05/07/2002 Pratica n. 224343 in atti dal 05/07/2002 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.9114.1/2002)

L'immobile riportato in NCEU del Comune di Empoli al Foglio 9, particella 72, subalterno 501, deriva VARIAZIONE del 05/07/2002 Pratica n. 224343 in atti dal 05/07/2002 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.9114.1/2002)

L'immobile riportato al NCT del Comune di Empoli al Foglio 9 particella 580 deriva da FRAZIONAMENTO del 29/03/1991 in atti dal 04/04/1991 (n. 667.1/1991)

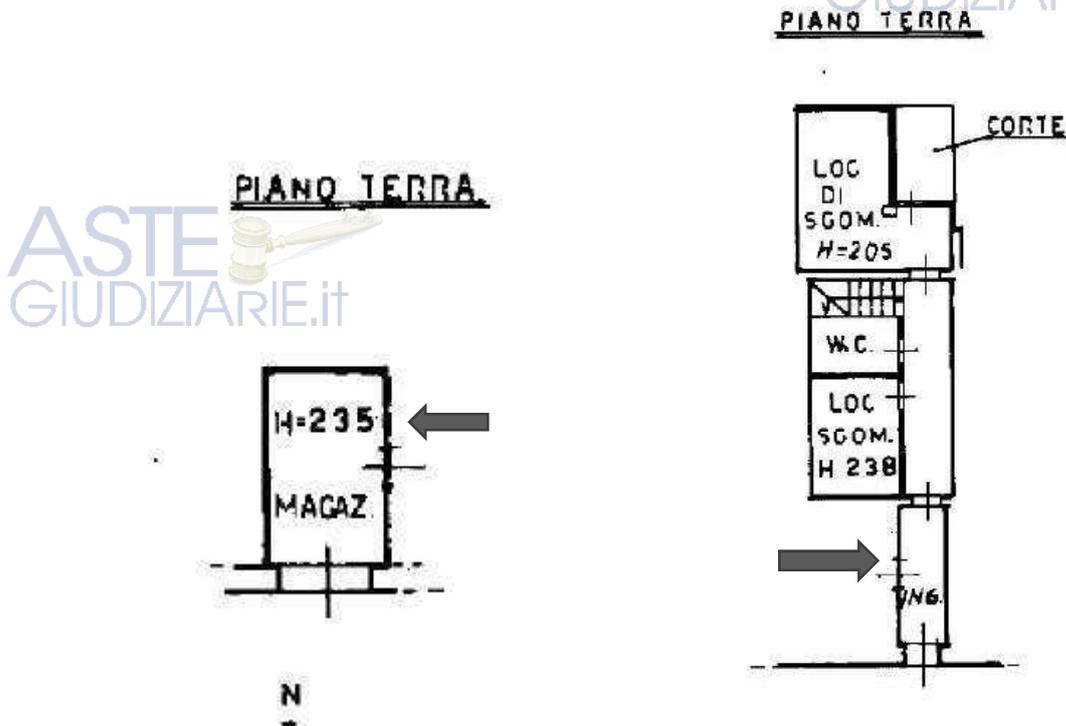

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini: via San Carlo, P.Ila 72, P.Ila 71, P.Ila 703, salvo se altri.

Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento: i beni di cui al punto 1, 2 e 3, indicati nell'atto di pignoramento, trascritto a Firenze contro n data 18/06/2021 - Registro Particolare 18857 Registro Generale 26671 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Repertorio 3019/2021 del 17/05/2021 **risultano corrispondenti.**



La planimetria catastale dei beni intestati al Catasto Fabbricati depositata presso l'Agenda del Territorio (All. 02) non risulta conforme allo stato attuale come da planimetria del 05/07/2002 protocollo- n. 000224343 estratta in data 29/07/2022 - n. T87945. Nello specifico come anche meglio descritto nei capitoli seguenti, non è presente al piano terreno alcuna divisione tra i sub 500(abitazione) ed il sub. 501 (locale deposito) per l'assenza del muro di divisione presente invece in planimetria.



Le frecce di colore blu indicano la difformità. Il tramezzo di divisione mancante tra lungo l'ingresso dell'abitazione creando un unico ambiente tra i due subalterni.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dal sottoscritto CTU fino alla data del sopralluogo effettuato in data 08/09/2022.

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze, trascritto a Firenze Registro in data 18/06/2021 - Registro Particolare 18857 Registro Generale 26671 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Repertorio 3019/2021 del 17/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____ contro il signor _____ nato a _____ gravante la nuda proprietà per 1/1 dei seguenti immobili posti in Via San Carlo, 54 piano T-1-2, EMPOLI (FI) con le precisazioni di cui al paragrafo precedente e sotto indicati:

1. NUDA PROPRIETA per 1/1 di abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 500, via San Carlo n. 54, Piano T-1 - 2, Rendita: euro 189,02 Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 6 vani
- 2) NUDA PROPRIETA per 1/1 di box/ deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 501, via San Carlo n. 54, piano T Rendita: euro 17,35 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m2

3) NUDA PROPRIETA per 1/1 di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Empoli foglio 9, particella 580, seminativo irriguo arborato, classe U, superficie centiare 32, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,25;

3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni oggetto di pignoramento, la piena proprietà per l'unità di cui al punto 1 (appartamento) sono pervenuti con i seguenti atti indicati in ordine cronologico:

1 **ATTO DI COMPRAVENDITA** per la nuda proprietà al Sig. _____ e per il diritto di usufrutto alla signora _____ a loro pervenuti per acquisto dai signori _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

con atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto _____ in data 12 ottobre 2018, Repertorio n. 5.286/2.610, trascritto a Firenze il 17 ottobre 2018 ai nn. 42.734/30.108. (all. 04)

In ordine cronologico gli immobili risultano pervenuti attraverso i seguenti atti

- omissis

Il tutto come descritto dalla certificazione notarile dalla redatta dal Notaio _____ presente agli atti e dalla documentazione notarile di compravendita reperita dallo scrivente (All. 04).

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile fa parte di un nucleo residenziale, sito in EMPOLI (FI), composto da diversi edifici a terratetto a due/tre livelli, ristrutturati tra gli anni 1987 e 1995; il terratetto oggetto della presente perizia è localizzato in zona periferica di EMPOLI Loc. Cortenuova. L'immobile è raggiungibile da via del Ponte percorrendo dall'inizio la Via San Carlo per circa 80 m. Il resede interno, afferente alla particella catastale n 580 foglio 9 Comune di Empoli, non ha alcun sfondo e rappresenta giardino / orto a servizio dell'abitazione principale.

L'unità immobiliare di nostro interesse risulta un appartamento abitativo di tipo ultrapopolare (sub. 500 cat. A/5), facente parte di un terratetto a schiera con altri edifici limitrofi della stessa tipologia.

L'edificio si eleva per un due piani fuori terra e presenta una struttura totalmente di muratura portante copertura a doppia falda con esterno in coppi e tegole. Le facciate sono intonacate in buone condizioni, tinteggiate in colore chiaro, le aperture sono composte da infissi in legno con vetrocamera e persiane in metallo con apertura verso l'esterno. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas posta nel sottotetto accessibile tramite una botola posta nel disimpegno al primo piano.

L'ingresso alla proprietà avviene dalla Via San Carlo al civico n. 54 al quale in affaccio è presente un portoncino in legno. Per l'accesso all'immobile non è necessario superare scalini e non risulta sopraelevato. Contiguo a tale accesso è presente la _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esternamente sul lato nord è visibile un doppio pozzetto, che è relativo allo smaltimento delle acque reflue di bagno e cucina mentre la raccolta delle acque pluviali risulta essere in comune con l'edificio contiguo lato est in direzione della pendenza della falda del tetto.

Tutto il piano terreno è pavimentato con mattonelle in porcellana di colore chiaro di discreta fattura. Superando la zona ingresso soggiorno entrando sulla sinistra è presente un primo locale magazzino e proseguendo il wc. Successivamente troviamo una rampa discale che porta al primo piano. Continuando a percorrere il corridoio invece è presente un disimpegno ed un locale deposito. Dal disimpegno si accede anche alla porzione di giardino resede ovvero la particella n°580. Al primo piano si trovano la cucina soggiorno una camera ed un secondo bagno con antibagno e terrazza. Continuando a salire la seconda rampa di scale, al piano secondo, si trovano ulteriori due camere.

Le altezze interne degli ambienti variano da metri 2,05 ai 3,40. la superficie complessiva dell'unità è di circa 82 mq. calpestabili.

In linea generale le finiture dell'abitazione risultano di bassa qualità piuttosto economiche. Non sono presenti elementi di pregio all'interno dell'abitazione e le condizioni di manutenzione risultano solo sufficienti. Gli infissi sono in legno a vetro singolo. Non si evidenziano al momento del sopralluogo gravi difetti o ammaloramenti salvo alcune tracce di condensa ed umidità; tutti i vani, ad eccezione del deposito al piano terreno del wc contiguo, risultano dotati di opportune aperture per l'aerazione e l'illuminazione, le pareti sono caratterizzate da una tinteggiatura chiara.

L'unità immobiliare risulta ultimata ed abitabile. Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalla planimetria descrittiva (All. A), dalla documentazione fotografica (All. B)

Unità immobiliare sita in Via San Carlo n°54, EMPOLI (FI). In base al Regolamento Urbanistico vigente, l'edificio immobiliare oggetto di pignoramento, risulta classificato come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elaborato D R.U.C. vigente ; Zona EI/c Edifici ed areali negli Elenchi della legge regionale N°59/80 - NTA art. 111
Classificazione e tipi d'intervento art.103 (estratto tavola 14)



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale)

Aree interne al perimetro dei centri abitati U.T.O.E. di riferimento n.6

Articoli di riferimento delle norme tecniche attuative al R.U. riferite alla zona B2

- **Art. 53 Disposizioni generali**
- **Art. 54 Modalità d'intervento**
- **Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo**

https://empoli.ldpgis.it/normativa/riepilogo_feature.php?normativa= ru&gid=64&tavola=tav ru&tabella=tema ru

Vincoli sovraordinati:

Vincolo sismico: Il comune di EMPOLI risulta classificato in zona sismica 3. Non è presente nell'area Vincolo Idrogeologico.

Relativamente al terreno ricadente al Comune di Empoli Foglio 9 - Particella 580 questo è classificato in zona omogenea del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.72 del 04/11/2013 pubblicata sul B.U.R.T. n.52 del 24/12/2013 e modificato con variante a carattere redazionale delle norme tecniche attuative approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2017:



Intersezione particella su Regolamento Urbanistico

La particella ricade in:

Ambiti: Ambiti suscettibili di completamento - B2 (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale) – art.

55 delle N.T.A. del R.U.verde

Con le seguenti tutele: Vincolo paesaggistico- fascia di rispetto ai corsi d'acqua (D.lgs. 42/2004, parte III, art.142)

Vedasi Certificato di destinazione urbanistica estratto(all. 06)

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data della stesura della presente relazione il bene oggetto di pignoramento, ovvero:

1. Nuda Proprietà per 1/1 al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 500, via San Carlo n. 54, Piano T-1-2, Rendita: Euro 189,02 Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 6 vani
2. Nuda Proprietà per 1/1 al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 501, via San Carlo n. 54, piano T Rendita: Euro 17,35 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m2
3. Nuda Proprietà per 1/1 al Catasto Terreni del Comune di Empoli foglio 9, particella 580, seminativo irriguo arborato, classe U, superficie centiare 32, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,25; risultano nel possesso della nuda proprietà del : e per l'usufrutto alla Sig.ra

All'epoca dei sopralluoghi effettuati l'immobile risultava occupato dal :

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .

Alla data di stesura della presente perizia, non si sono rilevati vincoli od oneri che possono essere successivamente ceduti a carico dell'acquirente. In seguito ad indagine effettuata al momento del sopralluogo non sono presenti targhe o altre indicazioni che riconducano ad una amministrazione in condominio. Ugualmente l'occupante ha riferito non essere presenti oneri o vincoli condominiali. Dalla documentazione di compravendita dell'immobile non emergono servitù o vincoli. *"che l'immobile oggetto del presente atto non è interessato da alcuna controversia giudiziale, in particolare con riferimento a rapporti di servitù, di confine o danni a terzi."*

7. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti, redatta dal Notaio Niccolò Turchini, relativa al periodo fino al 20/07/2021 e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU in data 29/07/2022 (All. 05) sui beni oggetto di procedura esecutiva ovvero:

1. NUDA PROPRIETA per 1/1 di abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 500, via San Carlo n. 54, Piano T-1 - 2, Rendita: euro 189,02 Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 6 vani
- 2) NUDA PROPRIETA per 1/1 di box/ deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 501, via San Carlo n. 54, piano T Rendita: euro 17,35 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m2
- 3) NUDA PROPRIETA per 1/1 di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Empoli foglio 9, particella 580, seminativo irriguo arborato, classe U, superficie centiare 32, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,25;

sono presenti le seguenti formalità

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze, trascritto a Firenze Registro in data 18/06/2021 - Registro Particolare 18857 Registro Generale 26671 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Repertorio 3019/2021 del 17/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di  e contro il signor
 gravante la nuda proprietà per 1/1 dei seguenti immobili posti in
 Via San Carlo, 54 piano T-1-2, EMPOLI (FI) con le precisazioni di cui al paragrafo precedente e sotto indicati:

1. NUDA PROPRIETA per 1/1 di abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 500, via San Carlo n. 54, Piano T-1 - 2, Rendita: euro 189,02 Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 6 vani
- 2) NUDA PROPRIETA per 1/1 di box/ deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 501, via San Carlo n. 54, piano T Rendita: euro 17,35 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m2
- 3) NUDA PROPRIETA per 1/1 di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Empoli foglio 9, particella 580, seminativo irriguo arborato, classe U, superficie centiare 32, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,25;

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (pignoramento) saranno a carico dell'acquirente potranno essere calcolate in modo puntuale dopo l'aggiudicazione del bene. Quanto ai costi, il calcolo è stato eseguito dallo scrivente secondo i criteri sotto:

- €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

8. INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

A seguito della richiesta effettuata durante il sopralluogo l'esecutato ha riferito di non essere costituito in condominio in quanto abitazione indipendente e dai sopralluoghi non emergono targhe o riferimenti a qualsiasi amministratore.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare sono state eseguite le verifiche sulla base della documentazione acquisita in sede di sopralluogo e presente agli atti Comune di EMPOLI.



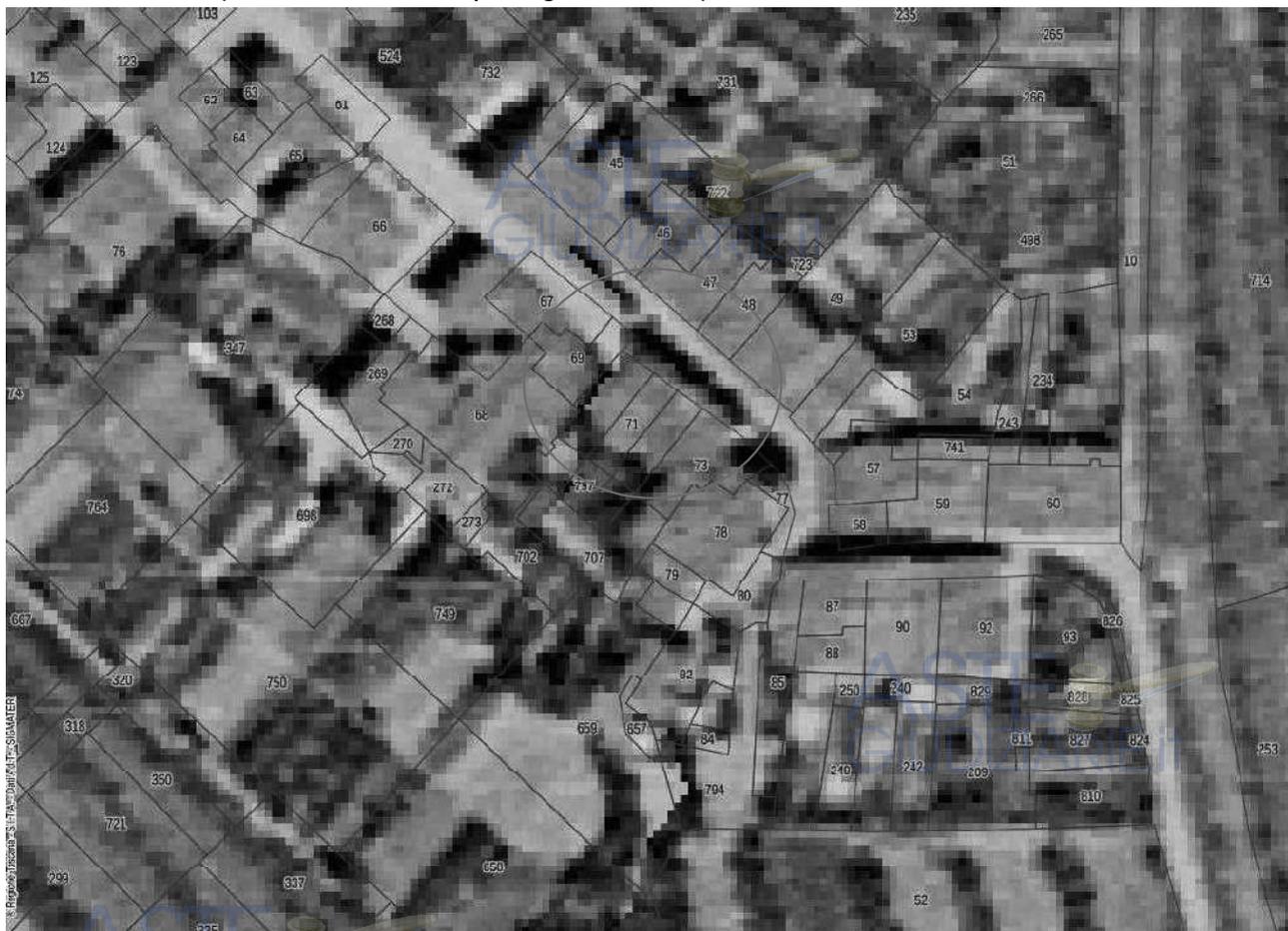


L'intero complesso edilizio di cui l'abitazione fa parte è stato iniziato e terminato in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti Atti Amministrativi reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di EMPOLI:

1. in data 25.10.1972 è stata presentata pratica 265/1972 di sistemazione esterna della facciata con rimozione di un barbacane esterno, rifacimento facciata e divisione locale ingresso con creazione locale deposito autorimessa (attuale p.lla 501). In tale pratica è rappresentato anche il locale sgombero deposito al piano terreno in assenza del bagno presente attualmente.
2. in data 03/04/1986 al prot. gen 00011643 richiesta di concessione in sanatoria L.45/85 per costruzione ad uso residenziale di locale ripostiglio al piano terreno, antibagno e terrazzo al piano primo.
3. in data 10.03.2003 prot. 8098 attestazione di conformità con DIA inizio lavori di rifacimento intonaci facciata esterna.
4. in data 12.07.2011 è seguita a conclusione dell'iter L.47/45 presentata in data 03/04/1986 concessione in sanatoria n°019/2011 progr. 3527 ai sensi dell'art. 35 per il condono edilizio relativo alla costruzione di locale ripostiglio al piano terra, antibagno e terrazza.

Al fine di verificare la regolarità del fabbricato è stato inoltre eseguita una verifica presso l'archivio delle foto aeree dell'Istituto Geografico Militare disponibili sul portale Geoscopio della Regione Toscana. In particolare, dagli estratti delle foto aeree relative ai seguenti voli:

- Volo 1954 (ortofoto IGM -GEOscopio Regione Toscana)



L'edificio risulta presente alla data del 1954 nelle ortofotocarte dei voli GAI del 1954



In riferimento alla conformità urbanistica si segnalano le seguenti difformità desumibili dalla documentazione acquisita:

1. Rimozione di muro tramezzo di divisione tra l'ingresso dell'abitazione ed il locale deposito. E' stato creato un ambiente unico la (p. 501).
2. Rispetto alla pratica edilizia presentata in data 25/10/1972, ove venivano riformate le facciate e si provvedeva alla rimozione di un "barbacane esterno" e la suddivisione tra il locale deposito e l'ingresso non vi sono ulteriori pratiche reperite dallo scrivente che testimonino la legittimità del bagno posto al piano terreno che tuttavia risulta presente nella planimetria catastale. Nelle pratiche successive, infatti, non vi risulta graficizzato il piano terreno o vi sono altre indicazione della presenza del suddetto wc.

1 - Le difformità catastali rilevate al punto 1 per la demolizione di tramezzo nel locale ingresso con locale deposito vengono riconfermate anche a livello urbanistico.

2- Relativamente alla presenza del WC al piano terreno, presente nella planimetria catastale ma di cui non manca la rappresentazione nelle pratiche dal 1972 al 1986 si presume che tale difformità si riconducibile ad una mancanza di comunicazione avvenuta ante 1985.

Difatti ai sensi dell'art. 48 sarebbe stata sufficiente la presentazione da parte del proprietario di una relazione descrittiva delle opere interne realizzate anteriormente o in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore della legge 47/85, senza prevederne alcuna sanzione particolare. Quella dell'art. 48 va considerata una speciale forma di sanatoria in quanto gli interventi di modifiche interne effettuati in precedenza alla L. 47/85 e assoggettabili ad Autorizzazione edilizia, possono, pur in assenza del titolo, essere regolarizzati con la presentazione della relazione suddetto. Per tale sanatoria non trova neanche applicazione il termine del 10 ottobre 1983 stabilito dalla L. 47 del 1985 per l'ultimazione dell'opera relativa al primo Condono: il disposto dell'art. 48 riguarda infatti tutte le opere realizzate prima dell'entrata in vigore della legge ovvero in corso alla data del 17 marzo 1985. Si pone quindi il problema di quali effetti giuridici scaturiscano dall'eventuale inerzia del privato, in particolare, se da essa consegue l'applicazione di una qualche sanzione. A differenza dell'ex art. 26 L. 47/85 che puniva il la mancata presentazione dell'istanza con la sanzione pecuniaria ex art. 10 L. 47/85 ridotta di un terzo, l'art. 48 non disponeva alcunché. In questo senso il Legislatore ha operato un taglio netto tra le modifiche interne abusive effettuate prima (e durante) l'entrata in vigore della L. 47/85 e quelle successive, creando quindi due diversi regimi: Art. 48 per modifiche interne ante L. 47/85: nessuna sanzione; Art. 26 per modifiche interne post L. 47/85: sanzione pecuniaria; La conseguenza fondamentale quindi è che questo regime sanzionatorio vale solo per le opere interne abusive effettuate dopo l'entrata in vigore della L. 47/85. Infatti secondo il principio di legalità esposto con l'art. 1 della L. 689/1981 impone l'applicazione di sanzioni amministrative soltanto nei casi e per i tempi in esse considerati, ovvero che nessuno soggetto può essere assoggettato a sanzioni amministrative se non in forza di una legge entrata in vigore prima della commissione della violazione. In questa direzione si muove anche la Circolare ministeriale LL.PP. n. 3466/25. Il termine entro cui deve essere presentata la relazione era perentorio, nel senso che l'inerzia del proprietario protratta fino al 31 dicembre 1985 lasciava le opere nella situazione in cui si trovavano alla data di entrata in vigore della legge: e cioè restano abusive se tali erano al momento della loro realizzazione.

Tutto ciò premesso facendo riferimento all'atto di compravendita ove i proprietari sottoscrivevano "Le parti dichiarano che lo stato di quanto trasferito, i confini ed i dati catastali, così come sopra riportati, come pure la situazione urbanistica di cui in appresso sono stati fatti accertare da tecnico di fiducia della parte venditrice".

Da quanto emerge quindi, salvo la presenza di atti che lo scrivente non è riuscito a reperire, l'unità immobiliare oggetto di compravendita non risulta conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti.

Ugualmente lo stato dei luoghi NON risulta conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (All. 02) risulta conforme allo stato attuale come da planimetria prot. 000224343 del 05/07/2002 e prot. 000224343 del 05/07/2002 estratte in data 29/07/2022 - n. T87947.

Per le rilevazioni di tipo strutturale sono state effettuate valutazioni a vista. Per le prestazioni energetiche è presente la Certificazione Energetica dell'edificio depositata in data 16/02/2018 prot. 0087044 anche allegato all'atto di provenienza. (classe G).

Non è stato possibile altresì verificare il corretto funzionamento dell'impianto idrico e lo smaltimento delle acque reflue, oltre alla corretta esecuzione e messa in opera delle linee vita ed accessori.

Non è stato possibile verificare l'impianto di riscaldamento che risulta comunque autonomo.

10. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI NELLO STATO ATTUALE (LIBERO/OCCUPATO)

PREMESSE (ASSUNZIONI E LIMITI)

Attività svolte ai fini dell'espletamento dell'incarico volto alla stima del complesso immobiliare.

Nell'adempimento dell'incarico la scrivente non ha svolto le seguenti operazioni:

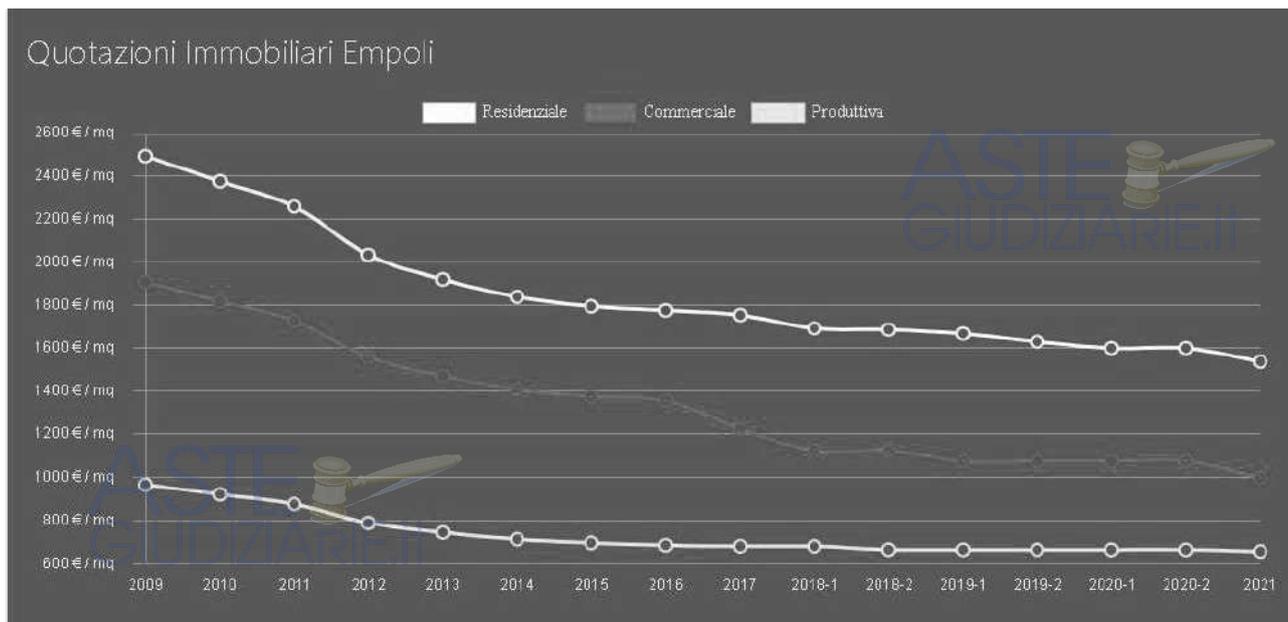
- prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti tecnologici esistenti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella della scrivente;
- qualsiasi altra operazione che non sia stata espressamente riportata nella presente relazione, ivi compreso qualsiasi tipo di indagine inerente le opere eseguite ed i materiali utilizzati nonché analisi o campionamento dei terreni e verifiche sui confini.

Si precisa pertanto che al fine di stabilire il valore di mercato del complesso, ai fini della successiva vendita giudiziaria, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca delle operazioni svolte dalla scrivente, così come descritte, secondo prassi consolidata per incarichi del tipo in oggetto escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dalla scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dalla scrivente. I dati e le informazioni fornite non possono in alcun modo costituire una cosiddetta "due diligence" e quindi non potranno essere riutilizzati nell'ambito di valutazioni inerenti a un eventuale riuso o riassetto dei beni immobili per i quali, tra le altre attività, sarà necessario procedere ad una valutazione analitica dei costi.

I contenuti della presente relazione non potranno pertanto essere riutilizzati per scopi differenti da quello del presente incarico.

STORICO QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI EMPOLI. QUOTAZIONI IMMOBILIARI MEDIE DI TUTTA LA ZONA
D3 CORTENUOVA PORTORME





(fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la valutazione del bene immobile interessato dalla presente relazione è eseguita attraverso il criterio estimativo sintetico-comparativo.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima, si fa presente che il fine è quello di determinare il valore di comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero il valore che avrebbe maggior probabilità di essere il punto di incontro tra domanda e offerta.

VALORE DI MERCATO

INTERVISTE PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Le indagini per il reperimento del prezzo unitario sono state effettuate tenendo conto di immobili residenziali, per caratteristiche, ubicazione e dimensioni (ca. 80-90 mq abitabili più spazi privati e resede di pertinenza), simili all'unità immobiliare oggetto di perizia, allo stato intero.

Lo scrivente ha altresì osservato nell'attuale mercato immobiliare i valori medi unitari di offerta per immobili simili (cosiddetti asking price) come di seguito richiamato: in Comune di EMPOLI per civili abitazioni/ abitazioni di tipo economico

1. <https://www.immobiliare.it/annunci/98430806/> Quadrilocale via Riccardo Zandonai, Pontorme - Cortenuova, Empoli ZONA ECO MEDICA QUATTRO VANI CON TERRAZZA E P,A Empoli Zona Eco medica, nei pressi della stazione, ottimo appartamento al secondo piano con ascensore composto da : ingresso , una grande zona giorno con un cucinotto separato , due camere matrimoniali , servizio finestrato due terrazze , ripostiglio e posto auto In buone condizioni di manutenzione l' appartamento è dotato di aria condizionata . Particolarmente luminoso, perché ricco di finestre ,ha anche una posizione talmente favorevole che a piedi si posso raggiungere tutti i servizi di primaria necessità , tra cui le scuole, supermercati , palestre e stazione € 158.000,00 per 80 mq = 1975,00 €/mq
2. <https://www.immobiliare.it/annunci/99325170/> EMPOLI PONTORME DUPLEX VANI 5 CON RESEDE Empoli zona Pontorme vicino alle mura, NOSTRA ESCLUSIVA, vendesi appartamento di vani 5, situato al piano terra e primo in un immobile storico completamente ristrutturato nel 2021 con ingresso indipendente composto da ampio soggiorno e cucina abitabile. Dal soggiorno si accede al disimpegno, dove troviamo il

primo servizio igienico dotato di box doccia, la veranda e le scale dalle quali si accede al primo piano dove troviamo la camera padronale con la possibilità di realizzare una cabina armadio, completa la camera il secondo servizio igienico dotato di box doccia. La veranda adibita a zona living collega l'immobile alla seconda grande camera con cabina armadio, e al resede esclusivo dal quale si accede all'ampia cantina ad uso lavanderia. Immobile di inizio '900 in buono stato di mantenimento € 187.000 per 133 mq = 1.406,01€/mq

3. <https://www.immobiliare.it/annunci/96107076/> EMPOLI EST APPARTAMENTO CON GIARDINO ESCLUSIVO E GARAGE Empoli Est in ottima posizione , a pochi minuti dal centro , ampio appartamento al piano terreno con ingresso indipendente composto da : soggiorno, cucina abitabile, tre camere , servizio finestrato , un giardino esclusivo di circa 400 metri e una resede esclusiva tergalè . L' appartamento ; libero su tre lati ,fa parte di un edificio degli anni 60 . € 265.000 per 120 mq = 2.208,33 € /mq
4. <https://www.immobiliare.it/annunci/95226550/> Terratetto unifamiliare via Tosco Romagnola Sud, Pontorme - Cortenuova, Empoli Terratetto nella zona di Empoli Est. 6 vani ampi, su due livelli, con un giardino recintato sul retro e un resede privato d'ingresso.L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo. La superficie netta calpestabile è di circa 130 mq. La superficie commerciale è di circa 200 mq.l prezzo al mq è di circa 895,00 Euro.
5. <https://www.immobiliare.it/annunci/98849618/> Trilocale buono stato, secondo piano, Pontorme - Cortenuova, Empoli EMPOLI - RIF P/0229 - EMPOLI CORTENUOVA. LUMINOSISSIMO APPARTAMENTO TRE VANI DI MQ 65, POSTO AL SECONDO PIANO DI PALAZZINA ORDINATA, CON TETTO E FACCIATE RECENTEMENTE RIFATTE. L'immobile è così composto: ingresso al secondo piano, cucina abitabile con accesso a terrazzo con piacevole affaccio sul verde, in cui è possibile posizionare un tavolino per due; secondo vano, attualmente utilizzato come camera matrimoniale, disimpegno, soggiorno e bagno. € 118.000 per mq 65 = 1815,38€/mq
6. <https://www.immobiliare.it/annunci/96824494/> Terratetto unifamiliare 170 m², da ristrutturare, Pontorme - Cortenuova, Empoli L'abitazione è disposta su due livelli fuori terra per complessivi 165 mq utili, locali accessori da utilizzare come autorimessa, lavanderia e taverna per totali 70 mq circa. L'abitazione è composta dire piani, al piano terra abbiamo la zona giorno composta da ingresso-disimpegno, cucina abitabile, salotto, servizio igienico e lavanderia; il primo piano ed ultimo è composto da due camere matrimoniali, una camerata/studio, un bagno ed un ripostiglio con ampia terrazza di circa 20 mq. € 210.000 per 170 m²= 1.235,29 €

- Effettuando una media il valore desunto dal mercato dell'offerta degli appartamenti sopra esaminati risulta essere pari a € 1.589,00. In seguito alle richieste effettuate ad operatori del settore immobiliare la detrazione dal prezzo di offerta in trattativa risulta mediamente pari al 15% (media da indagine da operatori di settore che affermano un valore che varia dal 10% al 20%). Si ottiene quindi un valore medio pari a **€/mq 1.350,65. Trattasi tuttavia di abitazioni classificate come tipo economico e non ultrapopolare / popolare.**

Il dato ricavato dalla pubblicazione "Osservatorio Mercato immobiliare anno 2022 primo semestre per le abitazioni di tipo economico (vedasi tabella sotto) varia tra un minimo di €/mq 1.150 ed un massimo di €/mq 1.700. **Non sono presenti le abitazioni di tipo popolare o ultrapopolare.**



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: EMPOLI

Fascia/zona: Periferica/CORTENUOVA - PONTORME

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700
Box	NORMALE	900	1350
Ville e Villini	NORMALE	1750	2600

Lo scrivente ha inoltre effettuato una ricerca tra le compravendite di beni simili nel 36 mesi antecedenti alla stesura della presente perizia nella zona di Empoli Cortenuova Pontorme.

Conservatoria	Numero di registro	Anno Mese Stipula	Atto N.	Prezzo (Euro)	Mq commerciali	Valore vendita €/mq
Firenze	31701	2021/10	1273526	115.000,00	74,00	1.554,05
Firenze	2292	2022/1	1389405	168.000,00	148,00	1.135,14
Firenze	9806	2020/4	268850	142.000,00	128,00	1.109,38
Firenze	5988	2022/2	1415049	110.000,00	98,00	1.122,45

Per un valore medio di € 1230,25

Eseguendo una media aritmetica per omogeneizzare i risultati acquisiti si ottiene:

€ 1350,60 + € 1230,25 + € 1.150 = 1243,61 € ovvero valore medio per le abitazioni di tipo economico nella zona di Empoli Cortenuova Pontorme.

Alla luce di quanto sopra esposto per le caratteristiche manutentive dell'immobile, la sua disposizione interna e le difformità presenti anche alla luce del valore esposto nell'atto di compravendita contratto dalla parte esecutata nell'anno 2018 si ritiene congruo determinare un decremento rispetto al valore medio di un 15 % al fine di ottenere un dato valido per il tipo di abitazione ultrapopolare oggetto di stima di tali dimensioni e caratteristiche.

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio statistici riscontrati, risulta pari a:

€ 1243,61/ mq – 15 % = 1057,06 €/mq

L'immobile, infatti può non presentare una elevata appetibilità sul mercato per la vetusta disposizione degli ambienti il bagno realizzato in epoca successiva alla realizzazione dell'immobile stesso. I materiali e le finiture sono di tipo economico e sulla base dell'offerta presente nella zona esaminata.

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Via San Carlo n°54, EMPOLI (FI):

1. NUDA PROPRIETA per 1/1 di abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 500, via San Carlo n. 54, Piano T-1 - 2, Rendita: euro 189,02 Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 6 vani
- 2) NUDA PROPRIETA per 1/1 di box/ deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 501, via San Carlo n. 54, piano T Rendita: euro 17,35 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m2
- 3) NUDA PROPRIETA per 1/1 di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Empoli foglio 9, particella 580, seminativo irriguo arborato, classe U, superficie centiare 32, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,25;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE.

VANO	MQ
INGRESSO	11,18
LOCALE SGOMBERO 1	7,82
BAGNO PIANO TERRA	3,20
LOCALE SGOMBERO 2	12,70
SCALE	6,58
CUCINA	19,75
BAGNO PIANO PRIMO	2,80
VERANDA ANTIBAGNO	2,92
TERRAZZA	9,60
CAMERA PIANO PRIMO	15,30
CORRIDOIO PIANO SECONDO	4,82
CAMERA PIANO SECONDO A	16,01
CAMERA PIANO SECONDO B	17,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CORTE ESTERNA	3,99
GARAGE	7,90

Totale superficie coperta calpestabile 128,28 mq

Superficie calpestabile non coperta 13,59 mq

Totale superficie calpestabile coperta e non 141,77 mq

Catasto Terreni del Comune di Empoli al foglio 9 part.580 sem irr arb cl.U are 0.32 RD Euro 0,36 RA Euron0,25 (orto/giardino).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli accessori dell'edificio.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			
TIPOLOGIA	Superficie mq	Coefficiente	Superficie commerciale
ABITAZIONE	150,00	1	150,00
TERRAZZA	10,50	0,25	2,63
CORTE ESTERNA	4,95	0,25	1,24
GARAGE	11,00	0,50	5,5
		TOT.	159,37
<u>TOTALE ARROTONDATO</u>			<u>159,50</u>

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in Via San Carlo n°54, EMPOLI (FI):

Il valore unitario stimato moltiplicato per la superficie commerciale risulta 159,50 mq x 1057,06 € = 168.601,07€

A questi si aggiunge il terreno agricolo l'abitazione (Catasto Terreni del Comune di Empoli al foglio 9 part.580 sem irr arb cl.U are 0.32 RD Euro 0,36 RA Euro 0,25) che completa l'abitazione. Questo risulta intercluso e solo accessibile dall'abitazione stessa. Lo scrivente assegna un valore forfettario sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Firenze Regione Agraria n° 9 assegnati a PARCO O GIARDINO per un valore di € 8,81/mq per 32 mq si ottengono € 281,92.

Il più probabile valore di mercato dell'abitazione, allo stato attuale libera, determinato tramite il procedimento sopra descritto risulta pari ad:

Valore totale di mercato LOTTO UNICO: € 168.883,00 (centosessantottomilaottocentottantatre / 00)

Calcolo del valore della nuda proprietà

Valore della piena proprietà: € 168.883,00

Età dell'usufruttuario: 65 anni

Tasso di interesse legale: 1,25%

Coefficiente moltiplicatore: 40

Valore dell'usufrutto: € 84.441,50

Valore di mercato LOTTO UNICO della nuda proprietà: € 84.441,50
(ottantaquattromilaquattrocentoquarantuno/00).



La stima effettuata è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

11. INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA LIBERO/OCCUPATO

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Via San Carlo n°54, EMPOLI (FI):

1. NUDA PROPRIETA per 1/1 di abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 500, via San Carlo n. 54, Piano T-1 - 2, Rendita: euro 189,02 Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 6 vani
- 2) NUDA PROPRIETA per 1/1 di box/ deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 501, via San Carlo n. 54, piano T Rendita: euro 17,35 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m2
- 3) NUDA PROPRIETA per 1/1 di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Empoli foglio 9, particella 580, seminativo irriguo arborato, classe U, superficie centiare 32, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,25;

L'immobile risulta occupato dall'usufruttuario di anni 65 e dall'esecutato

Il prezzo base d'asta viene calcolato riducendo del 10 % il valore di mercato stimato al paragrafo precedente anche in previsione dei meccanismi giudiziari necessari, ai tempi di liberazione dell'immobile ed allo stato di conservazione e/o manutenzione nel tempo.

$$84.441,50 \text{ €} - 8.444,15 \text{ €} = 75.997,35 \text{ €}$$

- oneri di cancellazione delle formalità (cifr. par.7) pari ad € 35,00;
- oneri di ripristino tramezzo divisione a divisione locale Box con Ingresso stimati a corpo in € 2.000,00

$$75.997,35 \text{ €} - 294,00 - 2.000 \text{ €} = 73.703,35 \text{ €}$$

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO : 73.703,35 €

(settantatremilasettecentotre/35)



12. PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO, SPECIFICANDONE LE RAGIONI

Trattasi di pignoramento di quota di bene indiviso, che interessa il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1. Il compendio pignorato non può essere diviso in natura, stante le caratteristiche costruttive e di superficie. Lo scrivente ritiene che il bene possa essere appetibile per il mercato immobiliare.



REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo, essendo il bene intestato a soggetto privato, non è soggetto ad IVA ma ad imposta di registro.



13. RIEPILOGO

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, novembre 2022, per la vendita giudiziale avente ad oggetto:

LOTTO UNICO composto dal seguente bene ubicato in Via San Carlo n°54, EMPOLI (FI):

1. NUDA PROPRIETA per 1/1 di abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 500, via San Carlo n. 54, Piano T-1 - 2, Rendita: euro 189,02 Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 6 vani
- 2) NUDA PROPRIETA per 1/1 di box/ deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli foglio 9, particella 72, subalterno 501, via San Carlo n. 54, piano T Rendita: euro 17,35 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m2
- 3) NUDA PROPRIETA per 1/1 di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Empoli foglio 9, particella 580, seminativo irriguo arborato, classe U, superficie centiare 32, reddito dominicale euro 0,36, reddito agrario euro 0,25;

Valore di mercato LOTTO UNICO della nuda proprietà: € 84.441,50

(ottantaquattromilaquattrocentoquarantuno/00).



Prezzo base d'asta LOTTO UNICO : 73.703,35 €

(settantatremilasettecentotre/35)

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 23) unitamente agli allegati (All. A, All. 01-05) meglio specificati nella lista sotto riportata.

Con osservanza,

IL CTU

Lorenzo Zammarchi



Firenze lì 20/03/2022



ELENCO ALLEGATI

- Allegato A Planimetria Catastale ed Estratto di Mappa
- Allegato B Documentazione fotografica
- Allegato 01 Pratiche edilizie
- Allegato 02 Visure catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.
- Allegato 03 A\R di comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti – Verbale di sopralluogo
- Allegato 04 Atto di Provenienza Compravendita Notaio Longobardo.
- Allegato 05 Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni ipocatastali
- Allegato 06 Certificato destinazione Urbanistica

