

## PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto Geometra Puglia Alberto,

iscritto al

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Firenze al  
n. 5825/16, con [REDACTED]

[REDACTED] è stato incaricato in data 16/05/2018, dal  
Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Firenze Dott.ssa Rosa Selvarolo, di  
redigere una perizia giurata atta a determinare il giusto valore di mercato  
delle unità immobiliari ad uso commerciale poste nel Comune di  
Castelfiorentino in via Ugo La Malfa, località di Pesciola, relativamente alla  
procedura reg. fall. n. 26/2018.

## RELAZIONE DI STIMA

Oggetto: unità immobiliari ad uso commerciale poste nel Comune di  
Castelfiorentino in via Ugo La Malfa, località di Pesciola.

## INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta in ausilio alla autorità giudiziaria per la  
stima di una porzione di fabbricato composta da tre unità immobiliari ad uso  
commerciale ubicate nel Comune di Castelfiorentino (FI), località di Pesciola  
in via Ugo La Malfa.

Trattandosi di tre unità urbanistiche di cui una cielo-terra con accesso  
indipendente e due comunicanti per mezzo di scala interna anch'esse con  
accesso indipendente, si propone la formazione di due distinti lotti vendibili  
separatamente.

Si ritiene, infatti, che la più ampia consistenza formata delle due unità  
comunicanti, se proposta in un unico lotto -diversamente da quanto  
ipotizzabile secondo le unità urbanistiche-possa agevolare l'esecuzione degli  
interventi necessari al completamento edilizio, sia da un punto di vista  
esecutivo sia meramente economico.

Pag. 1/24



Si ritiene inoltre, che l'ipotesi di vendita frazionata delle due unità comunicanti non favorirebbe l'ottimale allocazione di mercato, essendo le stesse al "grezzo" e di difficile appetibilità laddove vendute singolarmente.

## **LOTTO 1**

### **INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE**

#### **UBICAZIONE**

Comune di Castelfiorentino (FI), località Pesciola in via Ugo La Malfa al civico 9/C.

#### **DESCRIZIONE GENERALE**

Porzione di più ampio fabbricato urbano costituita da un'unità immobiliare al piano terreno, composta da un unico ampio vano oltre servizi, con accesso dal civico 9/C tramite il piazzale di manovra condominiale. La destinazione d'uso dell'unità è commerciale.

Al bene descritto spetta la comproprietà pro-quota indivisa su tutte le parti e servizi che agli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge, usi, consuetudini o per destinazione, fra cui, in particolare, il piazzale di manovra condominiale circostante l'intero complesso.

#### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta una struttura portante realizzata mediante intelaiatura in cemento armato prefabbricato. La copertura è in lastre di fibrocemento curve. I tamponamenti risultano, in parte, in lastre di calcestruzzo armato precompresso montate verticalmente, ed in parte, in muratura di laterizio intonacato a civile.

Quanto alle finiture, le pavimentazioni risultano in calcestruzzo armato tipo "industriale" e, relativamente ai servizi, in piastrelle di ceramica. Le partizioni interne risultano in pannelli prefabbricati. L'imbiancatura è a tempera normale. Gli infissi risultano con struttura in alluminio e vetro.

#### **CARATTERISTICHE DEL CONTESTO CIRCOSTANTE**

Il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di valutazione è parte sorge nella zona per complessi produttivi della località di Pesciola, ai margini



del centro cittadino di Castelfiorentino. L'area è raggiungibile percorrendo la strada regionale 429 e presenta una limitata disponibilità di servizi urbani.

Il fabbricato è inserito in un piccolo agglomerato a destinazione industriale e commerciale ed è composto complessivamente da quattordici unità immobiliari a destinazione promiscua produttiva commerciale.

Le condizioni di traffico sono discrete, con modeste intensificazioni nelle opere di punta. Le condizioni di parcheggio sono buone.

Il contesto circostante non presenta caratteristiche di rilevanza paesaggistica o architettonica.

### **DOTAZIONE IMPIANTISTICA E CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta apparecchiature di uso impiantistico della tipologia industriale. Oltre alla tradizionale strumentazione impiantistica quale l'alimentazione elettrica e l'illuminazione, il condizionamento invernale e l'adduzione idrica, risultano in dotazione all'unità gli impianti di antintrusione, di diffusione sonora e di evacuazione d'emergenza, bensì di dubbia funzionalità.

L'impianto di condizionamento invernale è indipendente e alimentato da generatore a combustione a gas posto internamente al di sopra dei servizi igienici. La distribuzione è realizzata a pavimento.

L'impianto di smaltimento delle acque reflue è condominiale e formato da tre fosse biologiche bicamerali.

Per l'unità immobiliare in questione non è possibile determinare la classificazione energetica, in quanto, la stessa risulta sprovvista di Attestato di prestazione energetica.

### **CONDIZIONI D'USO E MANUTENZIONE**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta condizioni d'uso e manutenzione mediocri dovuti, per lo più, al prolungato disuso dei locali. Le finiture edilizie presentano segni di trascuratezza e non curanza e necessitano di opere di ordinaria manutenzione. Le parti finestrate ed apribili necessitano di riparazioni.

Da una analisi visiva le apparecchiature di uso impiantistico appaiono in molti casi manomesse, quindi non funzionanti. Le strumentazioni

*Handwritten signature*



tradizionali in dotazione all'unità quali il condizionamento invernale, l'adduzione idrica e l'alimentazione gas metano risultano dotate delle certificazioni impiantistiche, redatte all'epoca della prima installazione.

Gli impianti necessitano di verifiche di rispondenza ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio del 2008.

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, ufficio Provinciale di Firenze, il bene in oggetto è censito in giusto conto alla [REDACTED] [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED] per la piena ed intera proprietà, nel Foglio di Mappa 65 dalla Particella 472:

- Subalterno 501 categoria D/8, rendita Euro 1.618,00, via Ugo La Malfa snc, piano T.

Il classamento e la rendita risultano validati (D.M. 701/94). I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

#### CONFINI CATASTALI

I confini sono: proprietà [REDACTED] stessa proprietà, proprietà [REDACTED] su più lati, pertinenze condominiali, salvo se altri.

#### CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è calcolata secondo i criteri di misurazione della Superficie Commerciale Lorda, arrotondata per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138 /98.

La Superficie Commerciale Lorda è determinata dalla sommatoria delle superfici lorde dell'unità principale e delle pertinenze, quest'ultime, moltiplicate per i coefficienti di ragguaglio imposti dal mercato locale in virtù delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso.

Le superfici lorde sono misurate includendo le murature interne ed esterne fino ad uno spessore di cm 50. Le murature in comunione sono computate nella misura massima del 50%.

Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente (%)	Sup. Commerciale Lorda (mq)

Locale commerciale e servizi	159,00	100%	159,00
-	-	-	159,00

La Superficie Commerciale Lorda è pari, in cifra arrotondata, a 159,00 metri quadrati.

## STATO DI PROPRIETA'

Proprietà attuale:

- [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED] in persona dell'amministratore unico [REDACTED] in qualità di rappresentante dell'impresa, nata [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] per la piena ed intera proprietà, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Valeria Pansa Longobardo in data 20/09/2006, repertorio n. 113189, raccolta n. 7601 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 04/10/2006 al registro generale n. 9277, registro particolare n. 5780.

Proprietà precedente:

- [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] per la piena proprietà di 1/3, [REDACTED], per la piena proprietà di 1/3 e [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] per la piena proprietà di 1/3, complessivamente in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Pescatori in data 04/09/1998, repertorio n. 47468, raccolta n. 11210 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 14/09/1998 alla formalità 3721.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c. risulta verificata.

## STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.



Si precisa che per l'unità oggetto di valutazione esisteva un contratto di locazione, stipulato in data antecedente al pignoramento, con inizio in data 16/04/2014 e con scadenza in data 15/04/2026, registrato al codice identificativo [REDACTED] successivamente risolto per mezzo di comunicazione di risoluzione del 20/08/2018 al protocollo 18092010080049284 – 000001 del 20/09/2018.

## **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

Non si evidenziano formalità, vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente ad eccezione dei contributi di natura condominiale relativi all'annualità in corso e a quella precedente la pubblicazione del decreto di trasferimento del bene pignorato, laddove la vendita dello stesso non generi entrate sufficienti al pagamento di tali spese.

### **INFORMAZIONI SULLE SPESE COMPLESSIVE**

Le informazioni sulle spese complessive che rimarranno a carico dell'acquirente sono tratte dalla documentazione disponibile di natura condominiale.

Ad oggi, le unità edilizie di cui ai lotti 1 e 2 concorrono alle spese condominiali congiuntamente per complessivi 159,08 millesimi di tabella generale. Per tanto anche le successive informazioni si riferiscono alla consistenza complessiva, non possedendo gli strumenti necessari per una più precisa e dettagliata ripartizione.

Per le unità in questione, risulta necessario provvedere all'aggiornamento dei dati e delle tabelle millesimali sulla base delle consistenze allo stato di fatto.

Elenco delle informazioni, al 16/11/2018:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dal 01/11/2018 al 31/10/2019 (bilancio preventivo):  
Euro 2.393,02;
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dal 01/11/2017 al 31/10/2018 (bilancio consuntivo):  
Euro 302,78 (spese generali);



- Euro 2.539,87 (spese individuali);  
Euro 20,19 (spese postali);
- Importo del debito precedente al 01/11/2017 (bilancio consuntivo):  
Euro 10.456,49;
  - Importo delle spese straordinarie già deliberate (bilancio preventivo):  
Euro 3.207,49 (nuova strada);
  - Importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
Euro 15.712,35.

### FORMALITA', VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

Si riportano in elenco le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- Ipoteca giudiziale trascritta in data 01/12/2017 al registro particolare n. 1448, registro generale n. 9287, derivante da decreto ingiuntivo del 23/07/2012 di repertorio n. 813/2012, emesso dal Tribunale di Firenze, sezione distaccata di Empoli, a favore di [REDACTED] e contro di [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED] per importo capitale pari ad € 7.661,60, importo spese pari ad € 2.071,48 ed importo totale pari ad € 10.381,32;
- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 19/02/2018 al registro particolare n. 1051, registro generale n. 1412, derivante da verbale di pignoramento immobili del 26/01/2018 di repertorio n. 1203/2018, emesso dagli uffici notificazioni, esecuzioni e protesti del Tribunale di Firenze, a favore di [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED] e contro di [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED];
- Atto giudiziario trascritto in data 07/09/2018 al registro particolare n. 5051, registro generale n. 7012, derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del 07/02/2018, di repertorio n. 26/2018, emesso dal Tribunale di Firenze, a favore di [REDACTED] e contro di [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED]

*Only*

## ALTRE INFORMAZIONI

Il regime impositivo è pari al 10%.

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

### SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico Comunale di Castelfiorentino adottato con delibera D.C.C. n. 56 del 30/12/2003 e aggiornato alla quarta variante, quest'ultima approvata con D.C.C. n. 40 del 13/11/2012 e alla variante puntuale a seguito di approvazione del PUA di Via Masini e Via Verdi (S1 e S33) con D.C.C. n. 5 del 13/03/2014, l'unità immobiliare oggetto di valutazione è porzione di un più ampio complesso immobiliare individuato nella zona produttiva di completamento e saturazione "SP10", UTOE del territorio aperto e del sistema insediativo "2P/Malacoda – Pesciola".

Le zone di saturazione produttiva siglate "SP" corrispondono ad aree già destinate ad insediamenti produttivi dal Piano Regolatore Generale, nelle quali sono possibili interventi di conservazione, riorganizzazione, ampliamento dei complessi produttivi già insediati e di completamento mediante l'edificazione nei lotti residui.

### TITOLI EDILIZI

I titoli edilizi in forza dei quali è stato realizzato il più ampio complesso immobiliare sono costituiti da:

- Concessione edilizia n. 1996/349/1 del 13/06/1997 concessa a [REDACTED] per la costruzione di edificio ad uso artigianale;
- Concessione edilizia n. 1998/0617/2 del 17/03/1999 concessa a [REDACTED] per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1996/0349 del 14/06/1997 con parziale cambio di destinazione d'uso;
- Concessione edilizia n. 1999/0192/3 del 27/07/1999 concessa a [REDACTED] per seconda variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1996/0349 del 14/06/1997.





Successivamente e fino all'attuale stato dei luoghi, l'unità immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- Domanda di certificato di agibilità parziale del 19/04/1999 il cui procedimento non risulta definito;
- Denuncia di inizio attività n. 2007/433 presentata da [REDACTED] al protocollo n. 10811 del 04/09/2007 per il frazionamento di una unità commerciale, interessata detta denuncia, dalla richiesta di annullamento da parte del tecnico progettista al protocollo n. 14445 del 15/11/2007 e per tanto archiviata;
- Denuncia di inizio attività n. 2007/637 presentata [REDACTED] al protocollo n. 16565 del 28/12/2007 per il frazionamento di una unità commerciale;
- Denuncia di inizio attività n. 2008/271 presentata [REDACTED] al protocollo n. 10350 del 18/06/2008 per il frazionamento da una unità a tre unità commerciali, interessata quest'ultima denuncia, da tre provvedimenti di deposito presso l'ufficio regionale per la tutela del territorio di Firenze (Genio Civile) rispettivamente per le opere di inserimento solaio, variazione di alcuni elementi strutturali e inserimento nucleo in c.a. per ascensore.

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITA'**

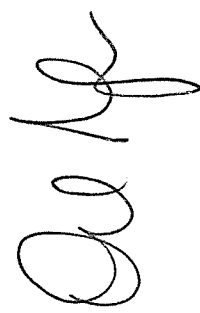
Da un'analisi tra lo stato documentale e lo stato rilevato, per l'unità immobiliare oggetto di valutazione non è possibile esprimere un giudizio di conformità favorevole.

La criticità delle opere abusive riscontrate è classificabile come media.

#### **ATTIVITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Le opere abusive riscontrate rientrano nella possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e in particolar modo, nell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65 essendo le stesse riconfigurabili come modifiche di prospetto per variazioni dimensionali alle superfici finestrate oltre a modifiche interne di minor rilevanza.

Ad avvenuta definizione del titolo in sanatoria anzi detto, si dovrà procedere alla certificazione di agibilità attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e di



accessibilità ai sensi dell'art. 149 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65. Detta certificazione assolverà una duplice funzione: ottemperamento agli adempimenti di cui al comma 2 del medesimo art. 149 e definizione della domanda di certificato di agibilità parziale del 19/04/1999.

Si precisa che la denuncia di inizio attività n. 2008/271 è divenuta inefficace per scadenza dei termini senza l'integrale ultimazione delle opere previste in progetto e che tale circostanza, avvalora ulteriormente la necessità di sanatoria.

L'unità immobiliare non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Alla luce di quanto esposto, per il conseguimento della conformità urbanistico-edilizia si ipotizza un costo complessivo pari ad Euro 8.500,00 comprensivo delle oblazioni previste per legge. La tempistica di espletamento della pratica è pari a giorni 120 circa.

#### **ATTIVITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLA CONFORMITA' CATASTALE**

Per le opere abusive riscontrate è necessario procedere alla variazione dello stato catastale in quanto le stesse influiscono sulla consistenza e sul classamento dell'unità immobiliare.

Per la dichiarazione di variazione sarà necessaria la presentazione telematica all'Agenzia dell'Entrate di atto di aggiornamento DOCFA per ristrutturazione.

Per il conseguimento della conformità catastale si ipotizza un costo complessivo pari ad Euro 1.500,00 comprensivo del versamento dei tributi speciali e dell'eventuali sanzioni per la presentazione tardiva secondo le normative vigenti. La tempistica di espletamento della pratica è pari a giorni 15 circa.

#### **RIEPILOGO DEI COSTI E DEI TEMPI**

Descrizione	Costi	Tempi
Conformità urbanistico-edilizia	Euro 8.500,00	120 gg
Conformità catastale	Euro 1.500,00	15 gg



## ANALISI DI STIMA

### CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è stato applicato un criterio di stima sintetico comparativo tramite le rilevazioni di valori di mercato unitari medi per beni simili a quello in questione e l'analisi delle variabili che influenzano il mercato stesso.

### FONTI DI RIFERIMENTO

La rilevazione di valori di mercato unitari medi è stata effettuata analizzando per interpolazione i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.). I valori rilevati sono riferiti al metro quadro di Superficie Commerciale Lorda.

### VALORI UNITARI

Il valore di mercato unitario medio adottato da applicare alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è pari ad Euro 800,00 al metro quadrato.

### COEFFICIENTI CORRETTIVI

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti
Criticità urbanistiche e catastali	-7,50%
Criticità manutentive ed impiantistiche	-4,00%
Coefficiente di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-5,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-16,50%



### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Il valore di vendita giudiziaria del lotto è determinato come segue.

Valore di vendita giudiziaria	Unità di misura	Valore
Superficie commerciale lorda	mq	159,00
Valore unitario medio	Euro/mq	800,00



Stima dell'immobile al netto dei coefficienti correttivi	Euro	127.200,00
Coefficienti correttivi	%	-16,50
Valore di vendita giudiziaria	Euro	106.212,00

## CONCLUSIONI

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra arrotondata, ad Euro 106.000,00 (Euro cento-sei-mila/00).

## LOTTO 2

### INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### UBICAZIONE

Comune di Castelfiorentino (FI), località Pesciola in via Ugo La Malfa senza numero civico (lato strada regionale 429).

#### DESCRIZIONE GENERALE

Porzione di più ampio fabbricato urbano costituita da un'unità immobiliare al piano terreno e primo con accesso da resede esclusivo fronte stante l'unità tramite il piazzale di manovra condominiale. L'unità è così composta: al piano terreno da ampio vano oltre archivio, ripostiglio e ingresso con vano scale e ascensore dal quale si accede al piano superiore; al piano primo da ampio vano oltre servizi. La destinazione d'uso dell'unità è commerciale.

Al bene descritto spetta la comproprietà pro-quota indivisa su tutte le parti e servizi che agli stabili a proprietà frazionata si intendono comuni per legge, usi, consuetudini o per destinazione, fra cui, in particolare, il piazzale di manovra condominiale circostante l'intero complesso.

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta una struttura portante realizzata mediante intelaiatura in cemento armato prefabbricato. La copertura è in lastre di fibrocemento curve. Il solaio intermedio è di tipo "bausta" con pignatte in laterizio e travetti in cemento armato gettato in



opera e fondelli sempre in laterizio. I tamponamenti risultano, in parte, in lastre di calcestruzzo armato precompresso montate verticalmente, ed in parte, in muratura di laterizio per lo più prive di intonaco.

Quanto alle finiture, le pavimentazioni risultano al "grezzo" ad esclusione per i servizi, in piastrelle di ceramica. Le partizioni interne risultano in pannelli prefabbricati. L'imbiancatura, ove presente, è a tempera normale. L'unità è priva di infissi.

### **CARATTERISTICHE DEL CONTESTO CIRCOSTANTE**

Il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di valutazione è parte sorge nella zona per complessi produttivi della località di Pesciola, ai margini del centro cittadino di Castelfiorentino. L'area è raggiungibile percorrendo la strada regionale 429 e presenta una limitata disponibilità di servizi urbani.

Il fabbricato è inserito in un piccolo agglomerato a destinazione industriale e commerciale ed è composto complessivamente da quattordici unità immobiliari a destinazione promiscua produttiva commerciale.

Le condizioni di traffico sono discrete, con modeste intensificazioni nelle opere di punta. Le condizioni di parcheggio sono buone.

Il contesto circostante non presenta caratteristiche di rilevanza paesaggistica o architettonica.

### **DOTAZIONE IMPIANTISTICA E CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

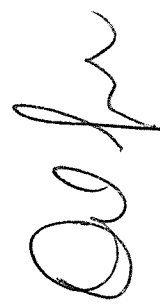
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è priva di apparecchiatura di uso impiantistico ad eccezione di alcuni tratti di conduttura per il condizionamento ad aria e per lo scarico idrico, ad ogni modo carenti di collegamenti e non utilizzabili senza rilevanti interventi.

L'impianto di smaltimento delle acque reflue è condominiale e formato da tre fosse biologiche bicamerali.

Per l'unità immobiliare in questione non è possibile determinare la classificazione energetica.

### **CONDIZIONI D'USO E MANUTENZIONE**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è al "grezzo" e presenta condizioni d'uso e manutenzione pessime a causa del prolungato abbandono dei locali. Le finiture edilizie scarseggiano e molte parti si presentano



incomplete a causa della sospensione in corso d'opera delle attività di ristrutturazione edilizia.

Le esigue apparecchiature di uso impiantistico presenti non sono valutabili in termini manutentivi essendo totalmente inutilizzabili e risultano prive delle certificazioni impiantistiche.

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, ufficio Provinciale di Firenze, il bene in oggetto è censito in giusto conto alla [REDACTED] [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED] per la piena ed intera proprietà, nel Foglio di Mappa 65 dalla Particella 472:

- Subalterno 502 categoria in corso di definizione, via Ugo La Malfa snc, piano T.

L'unità risulta priva di classamento e rendita in quanto la planimetria non corrisponde allo stato di fatto. I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

#### **CONFINI CATASTALI**

I confini sono: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] stessa proprietà, proprietà [REDACTED] [REDACTED] pertinenze condominiali, salvo se altri.

#### **CONSISTENZA**

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è calcolata secondo i criteri di misurazione della Superficie Commerciale Lorda, arrotondata per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138 /98.

La Superficie Commerciale Lorda è determinata dalla sommatoria delle superfici lorde dell'unità principale e delle pertinenze, quest'ultime, moltiplicate per i coefficienti di ragguaglio imposti dal mercato locale in virtù delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso.

Le superficie lorde sono misurate includendo le murature interne ed esterne fino ad uno spessore di cm 50. Le murature in comunione sono computate nella misura massima del 50%.





La continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c. risulta verificata.

## **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Si precisa che per l'unità oggetto di valutazione esisteva un contratto di locazione, stipulato in data antecedente al pignoramento, con inizio in data 01/10/2013 e con scadenza in data 01/07/2019, registrato al codice identificativo [REDACTED] successivamente risolto per mezzo di comunicazione di risoluzione del 20/08/2018 al protocollo 18092010093939576 – 000001 del 20/09/2018.

## **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

Non si evidenziano formalità, vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente ad eccezione dei contributi di natura condominiale relativi all'annualità in corso e a quella precedente la pubblicazione del decreto di trasferimento del bene pignorato, laddove la vendita dello stesso non generi entrate sufficienti al pagamento di tali spese.

### **INFORMAZIONI SULLE SPESE COMPLESSIVE**

Le informazioni sulle spese complessive che rimarranno a carico dell'acquirente sono tratte dalla documentazione disponibile di natura condominiale.

Ad oggi, le unità edilizie di cui ai lotti 1 e 2 concorrono alle spese condominiali congiuntamente per complessivi 159,08 millesimi di tabella generale. Per tanto anche le successive informazioni si riferiscono alla consistenza complessiva, non possedendo gli strumenti necessari per una più precisa e dettagliata ripartizione.

Per le unità in questione, risulta necessario provvedere all'aggiornamento dei dati e delle tabelle millesimali sulla base delle consistenze allo stato di fatto.

Elenco delle informazioni, al 16/11/2018:





- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dal 01/11/2018 al 31/10/2019 (bilancio preventivo):  
Euro 2.393,02;
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dal 01/11/2017 al 31/10/2018 (bilancio consuntivo):  
Euro 302,78 (spese generali);  
Euro 2.539,87 (spese individuali);  
Euro 20,19 (spese postali);
- Importo del debito precedente al 01/11/2017 (bilancio consuntivo):  
Euro 10.456,49;
- Importo delle spese straordinarie già deliberate (bilancio preventivo):  
Euro 3.207,49 (nuova strada);
- Importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
Euro 15.712,35.

#### **FORMALITA', VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Si riportano in elenco le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- Ipoteca giudiziale trascritta in data 01/12/2017 al registro particolare n. 1448, registro generale n. 9287, derivante da decreto ingiuntivo del 23/07/2012 di repertorio n. 813/2012, emesso dal Tribunale di Firenze, sezione distaccata di Empoli, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED] e contro di [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] per importo capitale pari ad € 7.661,60, importo spese pari ad € 2.071,48 ed importo totale pari ad € 10.381,32;
- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 19/02/2018 al registro particolare n. 1051, registro generale n. 1412, derivante da verbale di pignoramento immobili del 26/01/2018 di repertorio n. 1203/2018, emesso dagli uffici notificazioni, esecuzioni e protesti del Tribunale di Firenze, a favore di [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED] e contro di [REDACTED]  
partita iva e codice fiscale [REDACTED]

*Q. M.*

- Atto giudiziario trascritto in data 07/09/2018 al registro particolare n. 5051, registro generale n. 7012, derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del 07/02/2018, di repertorio n. 26/2018, emesso dal Tribunale di Firenze, a favore di [REDACTED] contro di [REDACTED] partita iva e codice fiscale [REDACTED]

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Il regime impositivo è pari al 10%.

## **VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Nel Regolamento Urbanistico Comunale di Castelfiorentino adottato con delibera D.C.C. n. 56 del 30/12/2003 e aggiornato alla quarta variante, quest'ultima approvata con D.C.C. n. 40 del 13/11/2012 e alla variante puntuale a seguito di approvazione del PUA di Via Masini e Via Verdi (S1 e S33) con D.C.C. n. 5 del 13/03/2014, l'unità immobiliare oggetto di valutazione è porzione di un più ampio complesso immobiliare individuato nella zona produttiva di completamento e saturazione "SP10", UTOE del territorio aperto e del sistema insediativo "2P/Malacoda – Pesciola".

Le zone di saturazione produttiva siglate "SP" corrispondono ad aree già destinate ad insediamenti produttivi dal Piano Regolatore Generale, nelle quali sono possibili interventi di conservazione, riorganizzazione, ampliamento dei complessi produttivi già insediati e di completamento mediante l'edificazione nei lotti residui.

### **TITOLI EDILIZI**

I titoli edilizi in forza dei quali è stato realizzato il più ampio complesso immobiliare sono costituiti da:

- Concessione edilizia n. 1996/349/1 del 13/06/1997 concessa [REDACTED] per la costruzione di edificio ad uso artigianale;
- Concessione edilizia n. 1998/0617/2 del 17/03/1999 concessa a [REDACTED] per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1996/0349 del 14/06/1997 con parziale cambio di destinazione d'uso;



- Concessione edilizia n. 1999/0192/3 del 27/07/1999 concessa a [REDACTED] per seconda variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1996/0349 del 14/06/1997.

Successivamente e fino all'attuale stato dei luoghi, l'unità immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- Domanda di certificato di agibilità parziale del 19/04/1999 il cui procedimento non risulta definito;
- Denuncia di inizio attività n. 2007/433 presentata [REDACTED] al protocollo n. 10811 del 04/09/2007 per il frazionamento di una unità commerciale, interessata detta denuncia, dalla richiesta di annullamento da parte del tecnico progettista al protocollo n. 14445 del 15/11/2007 e per tanto archiviata;
- Denuncia di inizio attività n. 2007/637 presentata [REDACTED] al protocollo n. 16565 del 28/12/2007 per il frazionamento di una unità commerciale;
- Denuncia di inizio attività n. 2008/271 presentata [REDACTED] al protocollo n. 10350 del 18/06/2008 per il frazionamento da una unità a tre unità commerciali, interessata quest'ultima denuncia, da tre provvedimenti di deposito presso l'ufficio regionale per la tutela del territorio di Firenze (Genio Civile) rispettivamente per le opere di inserimento solaio, variazione di alcuni elementi strutturali e inserimento nucleo in c.a. per ascensore.

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITA'**

Da un'analisi tra lo stato documentale e lo stato rilevato, per l'unità immobiliare oggetto di valutazione non è possibile esprimere un giudizio di conformità favorevole.

La criticità delle opere abusive riscontrate è classificabile come alta.

#### **ATTIVITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Le opere abusive riscontrate rientrano nella possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e in particolar modo, nell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65 essendo le stesse riconfigurabili come



modifiche di prospetto per variazioni dimensionali delle superfici finestrate oltre a modifiche interne alla distribuzione degli spazi con opere anche strutturali.

Ad avvenuta definizione del titolo in sanatoria anzi detto, si dovrà procedere alla certificazione di agibilità attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e di accessibilità ai sensi dell'art. 149 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65. Detta certificazione assolverà una duplice funzione: ottemperamento agli adempimenti di cui al comma 2 del medesimo art. 149 e definizione della domanda di certificato di agibilità parziale del 19/04/1999.

Si precisa che la denuncia di inizio attività n. 2008/271 è divenuta inefficace per scadenza dei termini senza l'integrale ultimazione delle opere previste in progetto e che tale circostanza, avvalora ulteriormente la necessità di sanatoria.

L'unità immobiliare non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Alla luce di quanto esposto, per il conseguimento della conformità urbanistico-edilizia si ipotizza un costo complessivo pari ad Euro 13.500,00 comprensivo delle oblazioni previste per legge. La tempistica di espletamento della pratica è pari a giorni 120 circa.

#### **ATTIVITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLA CONFORMITA' CATASTALE**

Per le opere abusive riscontrate è necessario procedere alla variazione dello stato catastale in quanto le stesse influiscono sulla consistenza e sul classamento dell'unità immobiliare.

Per la dichiarazione di variazione sarà necessaria la presentazione telematica all'Agenzia dell'Entrate di atto di aggiornamento DOCFA per ristrutturazione.

Per il conseguimento della conformità catastale si ipotizza un costo complessivo pari ad Euro 1.500,00 comprensivo del versamento dei tributi speciali e dell'eventuali sanzioni per la presentazione tardiva secondo le normative vigenti. La tempistica di espletamento della pratica è pari a giorni 15 circa.



## RIEPILOGO DEI COSTI E DEI TEMPI

Descrizione	Costi	Tempi
Conformità urbanistico-edilizia	Euro 13.500,00	120 gg
Conformità catastale	Euro 1.500,00	15 gg

## ANALISI DI STIMA

### CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è stato applicato un criterio di stima sintetico comparativo tramite le rilevazioni di valori di mercato unitari medi per beni simili a quello in questione e l'analisi delle variabili che influenzano il mercato stesso.

### FONTI DI RIFERIMENTO

La rilevazione di valori di mercato unitari medi è stata effettuata analizzando per interpolazione i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.). I valori rilevati sono riferiti al metro quadro di Superficie Commerciale Lorda.

### VALORI UNITARI

Il valore di mercato unitario medio adottato da applicare alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è pari ad Euro 800,00 al metro quadrato.

### COEFFICIENTI CORRETTIVI

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti
Criticità urbanistiche e catastali	-5,50%
Criticità manutentive ed impiantistiche (oneri di completamento)	-44,00%
Coefficiente di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	59,50%



## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

Valore di vendita giudiziaria	Unità di misura	Valore
Superficie commerciale lorda	mq	631,00
Valore unitario medio	Euro/mq	800,00
Stima dell'immobile al netto dei coefficienti correttivi	Euro	504.800,00
Coefficienti correttivi	%	-59,50
Valore di vendita giudiziaria	Euro	204.444,00

## CONCLUSIONI

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra arrotondata, ad Euro 204.000,00 (Euro due-cento-quattro-mila/00).

## ANNOTAZIONI FINALI

Trattandosi di proprietà intellettuale, non è consentito ogni diverso utilizzo del documento medesimo, salvo espressa autorizzazione scritta del professionista incaricato della redazione in originale e della proprietà che ha conferito apposito incarico.

Vinci, 26/02/2019.

**Geom. A. Puglia**  
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di FIRENZE  
Iscrizione Albo  
N. 5825/16  
Geometra  
Alberto Puglia

## RIEPILOGO DEI LOTTI

### LOTTO 1

Porzione di più ampio fabbricato urbano costituita da un'unità immobiliare al piano terreno, composta da un unico ampio vano oltre servizi, con accesso dal civico 9/C tramite il piazzale di manovra condominiale.

Individuazione catastale: Foglio di Mappa 65 Particella 472 Subalterno 501.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA = Euro 106.000,00

### LOTTO 2

Porzione di più ampio fabbricato urbano costituita da un'unità immobiliare al piano terreno e primo con accesso da resede esclusivo fronte stante l'unità tramite il piazzale di manovra condominiale. L'unità è così composta: al piano terreno da ampio vano oltre archivio, ripostiglio e ingresso con vano scale e ascensore dal quale si accede al piano superiore; al piano primo da ampio vano oltre servizi.

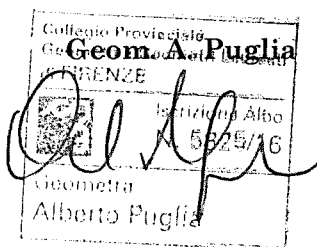
Individuazione catastale: Foglio di Mappa 65 Particella 472 Subalterno 502.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA = Euro 204.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO = Euro 310.000,00

Vinci, 26/02/2019.



A large, stylized handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.

## **ALLEGATI**

- Allegato 1: Nomina dell'esperto per la stima dei beni;

### **LOTTO 1**

- Allegato 2: Rilievo fotografico del 13/06/2018;
- Allegato 3: Documentazione catastale (planimetria catastale in scala 1:200 e visura storica catastale);
- Allegato 4: Comunicazione di risoluzione di contratto di locazione del 20/08/2018 al protocollo 18092010080049284 – 000001 del 20/09/2018.

### **LOTTO 2**

- Allegato 5: Rilievo fotografico del 12/10/2018;
- Allegato 6: Documentazione catastale (planimetria catastale in scala 1:200 e visura storica catastale);
- Allegato 7: Comunicazione di risoluzione di contratto di locazione del 20/08/2018 al protocollo 18092010093939576 – 000001 del 20/09/2018.

### **TUTTI I LOTTI**

- Allegato 8: Stralcio della carta urbanistica in scala 1:2000;
- Allegato 9: Stralcio aerofotogrammetrico;
- Allegato 10: Documentazione catastale (estratto di mappa in scala 1:2000, elaborato planimetrico in scala 1:500 ed elenco dei subalterni);
- Allegato 11: Documentazione urbanistica (estratti di titoli edilizi);
- Allegato 12: Documentazione impiantistica (certificazioni degli impianti);
- Allegato 13: Certificato di collaudo statico;
- Allegato 14: Documentazione notarile (atto di provenienza);
- Allegato 15: Documentazione ipotecaria (elenco sintetico delle formalità, note di trascrizione);
- Allegato 16: Regolamento condominiale e tabelle millesimali;
- Allegato 17: Riparto Consuntivo gestione condominiale 2017/2018;
- Allegato 18: Riparto Preventivo gestione condominiale 2018/2019;
- Allegato 19: Riparto Preventivo gestione nuova strada.





Nr.proc. 26 /2018



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**SEZ. V CIVILE**

**COLLEGIO FALLIMENTARE**



Il Giudice Delegato dott.ssa Rosa Selvarolo ,

letta l'istanza depositata in data con la quale il Curatore LEONARDO FERRI chiede la nomina di un consulente per la valutazione degli immobili;

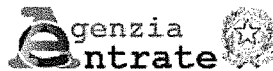
**NOMINA**

il Consulente il geom. Puglia Alberto.

Firenze 16/05/2018

Il Giudice

dott.ssa Rosa Selvarolo



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI  
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

Ufficio territoriale di DPFI UT EMPOLI

In data 20/09/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 18092010080049284 - 000001 la comunicazione di  
risoluzione (codice 4) di un contratto di locazione in data 20/08/2018  
presentata da 05643980484 e trasmessa da

Codice identificativo del contratto registrato: TZJ14T000548000LC.

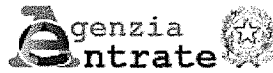
**LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)**

Imposta di registro	67,00	Imposta di bollo	0,00
Sanzioni registro	1,00	Sanzioni bollo	0,00
Interessi	0,00		

Li, 20/09/2018



*Aut. fe*



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI**  
**COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI  
 PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)  
 E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

Ufficio territoriale di DPFI UT EMPOLI

In data 20/09/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
 acquisito con protocollo 18092010093939576 - 000001 la comunicazione di  
 risoluzione (codice 4) di un contratto di locazione in data 20/08/2018  
 presentata da 05643980484 e trasmessa da

Codice identificativo del contratto registrato: TZJ13L003705000YG.

**LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)**

Imposta di registro	67,00	Imposta di bollo	0,00
Sanzioni registro	1,00	Sanzioni bollo	0,00
Interessi	0,00		

Li, 20/09/2018

*Alf.*



Firmato Da: Leonardo Ferri Emesso Da: CNDEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 7cc

Repertorio n. 9/110

VERBALE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno tre del mese di Aprile dell'anno duemiladiciannove (03/04/2019) in Empoli via XI Febbraio 113 presso lo studio associato Cerbioni.

Avanti me dott. GIOVANNI CERBIONI Notaio in Lastra a Signa - iscritto nei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato - è presente:

- Geom. Puglia Alberto,

codice fiscale

iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Firenze al n. 5825/16, con studio professionale a

frazione di partita iva tel. e fax

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la perizia, che precede, dichiarando di confermarla in ogni sua parte e chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".



Richiesto io Notaio ho ricevuto questo verbale che ho letto al  
comparsante che lo approva. \_\_\_\_\_

Scritto mediante elaboratore elettronico su pagine ~~duecento~~

di ~~cinquante~~

fogli, viene firmato alle ore ~~diciotto~~ <sup>dieci</sup> minuti ~~quarante~~ <sup>quarante</sup>.

Adatto Ruffa

