

TRIBUNALE DI FIRENZE**Sezione V Civile****Collegio Fallimentare****N. Proc. 29/2017 R.F.****G.D.: Dott. ROSA SELVAROLO****Curatore Dott.ssa Eleonora Di Vona****CONSULENZA TECNICA EPURATA****del C.T.U. Geom. Daniele Giuntoli****Premessa:**

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Daniele Giuntoli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4705/14, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 7940 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze con il n. 557, riceveva l'incarico in data 20.04.2024 dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, "*... provvedere ad aggiornare la perizia dell'Arch. Carmela Filareto ed evidenziare le difformità edilizie esistenti.*"

Svolgimento delle Operazioni Peritali:

In data **23.04.2024** ricevevo, tramite e-mail, dal Curatore Dott.ssa Di Vona, la Nomina quale Perito, emessa dal Giudice in data 20.04.2024, con il quale veniva richiesto: di nominare un perito che, in tempi considerevolmente brevi, possa provvedere ad aggiornare la perizia dell'Arch. ed evidenziare le difformità edilizie esistenti, oltre a ricevere la perizia con i relativi allegati redatti dal C.T.U. Arch..

In data **10.05.2024** presentavo tramite pec al Comune di Camaiore, la Richiesta di Accesso Atti, in data 13.05.2024 mi veniva protocollata con il n. 0027487 ed in data 24.05.2024 ricevevo mail dal Comune per l'appuntamento del 04.06.2024.

In data **04.06.2024** mi recavo presso l'ufficio accesso atti del Comune di Camaiore per estrarre copia delle pratiche edilizie rintracciate per il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di fallimento.

In data **02.07.2024** richiedevo ed estraevo copia della documentazione catastale delle unità immobiliari oggetto di fallimento.

In data **03.07.2024** lo scrivente C.T.U. si recava presso i beni oggetto di fallimento posti in Comune di Camaiore località Pieve via dei Bianchini snc. e via delle Mura n. 145, alla presenza dell'Arch. e del Signor.

Durante il sopralluogo è stato eseguito un verbale in contraddittorio, dove veniva fatto presente quanto segue: *".. il rio Bernardone indicato nell'estratto di mappa, non risulta più presente sul posto a vista.*

L'appartamento posto al piano secondo avente come unico accesso una passerella in legno che è risultata pericolante, sorretta da puntelli in ferro "cristi".

L'appartamento risulta abbandonato con materiale di arredo di proprietà del custode nel soggiorno, Signor, nel lastrico solare risulta un tubo di scarico occupato da materiali naturali accumulatesi nel tempo; gli infissi esterni in legno "scurino-impostoni" risultano ammalorati dal tempo.

L'accesso all'appartamento al piano secondo ha accesso dal civico a destra del civico 31 dell'appartamento del custode. Per l'appartamento posto al piano primo, questo risulta avere accesso a sinistra del cancello carrabile identificato dal civico n. 145 di via delle Mura.

Sono state rilevate fessurazioni nella camera sottostante il lastrico solare del piano secondo, oltre a lesioni sulla pavimentazione del marciapiede esterno sovrastante gli scannafossi dell'appartamento al piano primo. E' stato eseguito il rilievo degli appartamenti con foto interne ed esterne.

In data **10.09.2024** richiedo dalla Conservatoria di Firenze, copia del Contratto di provenienza non rintracciato dalle parti.

Descrizione dei Beni:

Trattasi di porzioni di un più ampio fabbricato residenziale, composto da n. 4 unità immobiliari abitative con resedi o terrazze esclusive, oltre ad accessori. Il fabbricato risulta elevato su tre piani, siti nel Comune di Camaiore in frazione Pieve.

Le facciate esterne del fabbricato risultano in parte intonacate ed in parte rivestite a pietra, alcune delle quali dotate di persiane e finestre in legno. I terrazzi risultano delimitati da parapetti in laterizio intonacati con sovrastante cimasa in cotto, mentre i resedi risultano delimitati da rete metallica.

Gli appartamenti risultano così distribuiti: due appartamenti, non oggetto di valutazione, risultano posti al piano terra, in parte confinanti contro terra con scannafosso, entrambi risultano corredati da resedi esclusivi, uno avente accesso da via delle Mura n. 145 e l'altro da via dei Bianchini n. 31; al piano primo risulta posto un appartamento oggetto di valutazione, avente accesso, per mezzo di resede comune con un appartamento del piano terra, a sinistra del cancello carrabile identificato dal civico n. 145 di via delle Mura, composto all'esterno da ampio resede esclusivo recintato, in parte

pavimentato ed in parte a verde, al suo interno da ingresso-soggiorno con zona pranzo ed accesso a terrazza in parte a lastrico solare, cucina, disimpegno-corridoio, n. 3 camere e n. 3 bagni; al piano secondo risulta posto un appartamento oggetto di valutazione, avente accesso per mezzo di resede comune con l'altro appartamento del piano terra, a destra del civico n. 31 di via dei Bianchini, oltre a resede e passerella esclusiva che conduce al terrazza, cucina-pranzo-soggiorno e ad un livello più basso con altezze dei locali più basse dei minimi, da corridoio-disimpegno, ripostiglio-lavanderia, bagno, locale finestrato, ulteriore bagno, n. 2 camere con accesso al lastrico solare. Inoltre risultano presenti n. 4 posti auto scoperti, su di un letto di ghiaia, aventi accesso dal resede comune di accesso ai due appartamenti di cui sopra arrivando da via dei Bianchini.

Lo stato di manutenzione dei beni, risulta mediocre, causato dall'abbandono dei locali da tempo, gli impianti come i bagni risultano da completare e le rifiniture che risultano di un buon livello sono in parte già ammalorate. La localizzazione dove si trovano i beni risulta panoramica. La passerella in legno lamellare di accesso al piano secondo da via dei Bianchini, risulta in pessimo stato di manutenzione, si nota la presenza di infiltrazioni ancora attive nel soffitto della camera del piano secondo, come anche le fessurazioni dell'intonaco, come si può evincere consultando la documentazione fotografica eseguita ed allegata alla presente. Le n. 2 aree urbane risultano facenti parte dei resedi, cigli e spazi esterni delle unità immobiliari.

Disponibilità dei Beni:

I beni oggetto di stima fallimentare risultano liberi ed abbandonati da tempo.

Identificazione Catastale dei beni:

I beni oggetto di fallimento risultano rappresentati all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali, intestati alla società fallita:

- con sede in Firenze, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Camaiore, nel Foglio di Mappa n. **55** Particella n. **1055** sub. **3**, Frazione Pieve n. 106, piano primo, Zona Censuaria 1, Categoria A/7, classe 1, consistenza 8,0 vani, superficie catastale totale mq. 164 - Totale escluse aree scoperte mq. 155, rendita catastale €. 1.140,34 e nel Foglio di Mappa n. **55** Particella n. **1055** sub. **4**, Frazione Pieve n. 106, piano secondo, Zona Censuaria 1, Categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 117 - Totale escluse aree scoperte mq. 107, rendita catastale €. 783,98.

- con sede in Lucca, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Camaiore, nel Foglio di Mappa n. **55** Particella n. **1057** sub. **1**, Frazione Pieve n. 106, piano terra, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale totale mq. 19, rendita catastale €. 38,22, nel Foglio di Mappa n. **55** Particella n. **1057** sub. **2**, Frazione Pieve n. 106, piano terra, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale totale mq. 19, rendita catastale €. 38,22, nel Foglio di Mappa n. **55** Particella n. **1057** sub. **3**, Frazione Pieve n. 106, piano terra, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale totale mq. 19, rendita catastale €. 38,22, nel Foglio di Mappa n. **55** Particella n. **1057** sub. **4**, Frazione Pieve n. 106, piano terra, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, classe 1,

consistenza 20 mq, superficie catastale totale mq. 19, rendita catastale €. 38,22, nel Foglio di Mappa n. **55** Particella n. **1057** sub. **6**, Frazione Pieve n. 106, piano terra, Categoria F/1, consistenza 381 mq, senza rendita catastale e nel Foglio di Mappa n. **55** Particella n. **1057** sub. **7**, Frazione Pieve n. 106, piano terra, Categoria F/1, consistenza 68 mq, senza rendita catastale.

Lo scrivente precisa che, dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo confrontata con la documentazione catastale reperita, ha rilevato molte difformità, tra le quali:

- la non corretta rappresentazione degli ambienti interne ed esterni;
- la non corretta rappresentazione degli spazi esterni, tra cui il resede, che è stato erroneamente rappresentato con l'appartamento al piano secondo anche se questo risulta accessibile ed utilizzabile dal solo appartamento al piano primo;
- la diversa rappresentazione delle terrazze esistenti;
- diversa altezza degli ambienti;
- la mancanza o diversa realizzazione delle finestre e porte esterne;
- la non rappresentazione della passerella del solo accesso all'appartamento al piano secondo;
- la mancata rappresentazione del rio Bernardone, anche se non presente sul posto, ma rappresentato nell'estratto di mappa catastale;
- i non corretti indirizzi e numeri civici degli appartamenti e dei posti auto scoperti.

Per l'allineamento di quanto sopra indicato e quanto risulti necessario da una

più attenta verifica, risulterà necessario eseguire aggiornamenti della sede della società, nuovo tipo mappale e frazionamento, nuovi elaborati planimetrici e nuove planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari.

Confini:

- La P.lla n. **1055** sub. **3**, risulta confinante con via delle Mura, con il rio Bernardone, con la P.lla n. 1055 sub. 4, salvo se altri e/o diversi confini.
- La P.lla n. **1055** sub. **4**, risulta confinante con via dei Bianchini, con la P.lla n. 1055 sub. 3, con la P.lla n. 1055 sub. 7, salvo se altri e/o diversi confini.
- La P.lla n. **1057** sub. **1**, risulta confinante con la P.lla 1057 sub. 2, con la P.lla 1057 sub. 5, con la P.lla 1057 sub. 6, salvo se altri e/o diversi confini.
- La P.lla n. **1057** sub. **2**, risulta confinante con la P.lla 1057 sub. 1, con la P.lla 1057 sub. 5, con la P.lla 1057 sub. 6, salvo se altri e/o diversi confini.
- La P.lla n. **1057** sub. **3**, risulta confinante con la P.lla 1057 sub. 2, con la P.lla 1057 sub. 5, con la P.lla 1057 sub. 6, salvo se altri e/o diversi confini.
- La P.lla n. **1057** sub. **4**, risulta confinante con la P.lla 1057 sub. 3, con la P.lla 1057 sub. 5, con la P.lla 1057 sub. 6, salvo se altri e/o diversi confini.
- La P.lla n. **1057** sub. **6**, risulta confinante con via dei Bianchini, con la P.lla 1057 sub. 1, con la P.lla 1057 sub. 5, salvo se altri e/o diversi confini.
- La P.lla n. **1057** sub. **7**, risulta confinante con la P.lla 1057 sub. 4, con la P.lla 1057 sub. 5, con la P.lla 1057 sub. 8, salvo se altri e/o diversi confini.

Iscrizioni e Trascrizioni:

Di seguito sono elencate le formalità riscontrate presso l'Ufficio Provinciale

di Lucca - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 22.08.2024 alla società fallita, dove sono state rintracciate le seguenti formalità:

1. **Trascrizione a Favore del 15.11.2004 Registro Particolare 12708 e Registro Generale 21074** Atto Notarile rogato dal Notaio Lo Schiavo, Rep. n. 14988/9885 del 04.11.2004, (sulle seguenti unità immobiliari identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio di mappa n. 55 P.lla n. 1055 e 1057).

2. **Iscrizione Contro del 15.11.2004 Registro Particolare 4797 e Registro Generale 21075** Atto Notarile Pubblico dal Notaio Lo Schiavo, Rep. n. 14989/9886 del 04.11.2004, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito, Capitale €. 500.000,00, Totale €. 900.000,00, (sulle seguenti unità immobiliari identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio di mappa n. 55 P.lla n. 1055 e 1057).

- **Annotazione del 03.09.2008 Registro Particolare 2724 e Registro Generale 16839**, Annotazione all'Iscrizione.

3. **Trascrizione a Favore del 21.09.2011 Registro Particolare 9505 e Registro Generale 14285** Pubblico Ufficiale, Tribunale di Lucca sezione distaccata di Viareggio, Rep. 7580 del 15.07.2008, Atto Giudiziario – Sentenza di Acquisto per Usucapione (sulla seguente unità immobiliare identificata al Catasto dei Terreni nel Comune di Camaione nel foglio di mappa n. 55 P.lla n. 1056).

4. **Trascrizione Contro del 17.05.2011 Registro Particolare 5163 e Registro Generale 7770** Atto Notarile rogato dal Notaio Ianfatti, Rep. n.

48631/15081 del 13.05.2011, (sulle seguenti unità immobiliari, identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa n. 55 P.lla n. 1055 subb. 7 e 8 e P.lla n. 1057 sub. 5 e sulla seguente unità immobiliare identificata al Catasto dei Terreni del Comune di Camaiore nel foglio di mappa n. 55 P.lla 1056).

5. **Trascrizione Contro** del 18.05.2017 **Registro Particolare 5345 e Registro Generale 7571** Pubblico Ufficiale, Tribunale di Firenze Rep. n. 30/2017 del 22.02.2017, Atto Giudiziario derivante da **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, (sulle seguenti unità immobiliari identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa n. 55 P.lla n. 1055 subb. 3, 4, e 1057 subb. 1, 2, 3, 4, 6, 7).

Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza:

I beni rientrati nel fallimento sono pervenuti nel possesso alla società fallita per la p.lla n. 1055, in seguito ad Acquisto eseguito per mezzo del Notaio Lo Schiavo di Prato in data 04.11.2004 Rep. n. 14988/9885 Trascritto a Lucca in data 15.11.2004 al n. 12708 di reg. part., mentre per la p.lla n. 1056 per sentenza di usucapione del Tribunale di Lucca Rep. n. 7580, registrato a Viareggio il 19.01.2010 al n. 2051.

Servitù:

Si precisa che come riportato nell'Atto di Compravendita, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio Polacci di Forte dei Marmi del 25.09.2008 Rep. n. 19028/5471, viene riportato quanto segue:

“per patti, oneri, servitù e condizioni si richiama l’integrale contenuto del titolo. Al bene si accede dalla via Pieve attraverso uno spazio a comune con altra unità immobiliare, spazio censito al foglio 55, mappale 1055 sub. 5, bene comune non censibile, esente da redditi. Il bene è corredato da terreno ad uso giardino e resede della superficie di circa mq. 790, in proprietà esclusiva. Si precisa che detto terreno è gravato dal passaggio degli scarichi di tutti e quattro gli appartamenti e del bombolone interrato e relativo impianto che fornisce gas all’appartamento oggetto e a quello ubicato al piano primo, il tutto conosciuto ed accettato dalla parte acquirente”.

Situazione Urbanistica:

In seguito a verifiche eseguite presso l’accesso atti del Comune di Camaione, per il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili oggetto di perizia, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza Edilizia n. 144/1970, presentata in data 13.11.1969 con prot. n. 19478, per la costruzione di una casa per civile abitazione in frazione Pieve località “Carnasciale”, rilasciata in data 23.04.1970.
2. Rinnovata con Licenza Edilizia n. 342/1970, presentata in data 20.04.1971 con prot. n. 6438, per la costruzione di una casa per civile abitazione in frazione Pieve di Camaione località “Carnasciale”, rilasciata in data 31.05.1971.
3. Concessione Edilizia n. 286/1981, presentata in data 06.03.1981, per la variante in corso d’opera al fabbricato in Camaione già autorizzato con C.E. n. 342/1971, rilasciata in data 23.06.1981.
4. Permesso di Abitabilità n. 46 rilasciata in data 17.09.1981.

- | | |
|---|---|
| <p>5. Concessione Edilizia n. 43 del 2002, Pratica Edilizia n. E/02/5043, in seguito a rapporto della polizia municipale del 12.11.2002 e sospensione dei lavori del 18.11.2002 prot. n. 42195;</p> |  |
| <p>6. veniva presentata in data 10.01.2003 con prot. n. 03/000880 Pratica Edilizia n. E/03/00037, rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. E/03/00164 del 05.04.2003 per la regolarizzazione degli abusi accertati, per ampliamento di civile abitazione in assenza di concessione edilizia, in seguito alla quale veniva comunicata la chiusura del procedimento amministrativo di cui sopra.</p> | |
| <p>7. Pratica Edilizia D.I.A. n. 51/2005 del 14.01.2005 prot. n. 05/001968, per ristrutturazione con aumento di unità immobiliari di fabbricato residenziale, con comunicazione di inizio lavori del 28.09.2005 prot. n. 51659/EP, con comunicazione di ultimazione dei lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata presentata il 06.05.2013 con prot. n. 20550/EP relativa alla D.I.A. prot. n. 1968 del 14.01.2005 P.E. n. E/05/51 del 22.01.2005, Attestazione di Conformità in Sanatoria n. A/12/0003 del 20.01.2012 P.E. n. E/10/665 del 28.04.2010.</p> |  |
| <p>8. Pratica Edilizia di Manutenzione Ordinaria al fabbricato posto in frazione Pieve n. 186/D, presentata in data 18.04.2005 con prot. gen. n. 05/020778 e pro. Interno n. E/05/00632, per rifacimento parziale del manto di copertura, rifacimento parziale degli intonaci e degli infissi, rifacimento parziale degli impianti.</p> |  |
| <p>9. Pratica Edilizia D.I.A. n. 2008/2005 del 15.12.2005 prot. n. 067404/PE, per la realizzazione di una passerella che permetterà l'accesso ad un appartamento posto al piano secondo, così come proposto nella D.I.A. n.</p> | |

E/0500051 del 14.01.2005.

Lo scrivente precisa di non aver rintracciato l'abitabilità o l'agibilità delle unità immobiliari, inoltre confrontando il rilievo eseguito in sede di sopralluogo e le pratiche edilizie sopra riportate, rileva le seguenti difformità:

- la diversa rappresentazione degli ambienti interne ed esterni;
- la non corretta rappresentazione degli spazi esterni, tra cui il resede;
- la diversa rappresentazione delle dimensioni delle terrazze;
- diversa altezza degli ambienti;
- la mancanza o diversa realizzazione delle finestre e porte esterne;
- la non corretta indicazione della destinazione di buona parte dei locali principali ed accessori posti al piano secondo sottotetto ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, per cui anch'esse dovranno essere regolarizzate.

Lo scrivente precisa che per la regolarizzazione delle unità immobiliari, risulterà necessaria la presentazione di Pratica Comunale di Permesso di Costruire in Sanatoria, oltre ad ulteriore Sanatoria da presentare al Genio Civile di Lucca, Collaudo, verifica e completamento di tutti gli impianti presenti, con rilascio di tutte le relative certificazioni di conformità degli impianti, con l'esecuzione di opere di ripristino dove i requisiti minimi di legge non vengano rispettati, oltre al costo per il completo rifacimento della passerella, al pagamento dei diritti di segreteria, degli oneri di urbanizzazione, dell'oblazione, del costo di costruzione, della sanzione, redazione e presentazione di attestazione asseverata di agibilità con tutte le spese tecniche

anche per le regolarizzazioni ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, degli aggiornamenti catastali sopra riportati ed a quanto risulta necessario da quanto esposto e da una eventuale più attenta verifica, su interpretazione delle norme comunali, il tutto viene quantificato dallo scrivente in un importo di €.

60.000,00.

Lo scrivente C.T.U. tiene a sottolineare che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- Misurazione dell'effettiva superficie dell'ampio resede esterno e della zona coperta del lotto nonché la verifica dei confini e della distanza dalle costruzioni limitrofi;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali inquinanti.

- Si sottolinea che a vista è stata riscontrata la presenza di materiali da smaltire nella copertura del fabbricato e quindi l'eventuale relativa rimozione e smaltimento resterà a carico dell'aggiudicatario che dovrà incaricarne in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;

- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in

particolare, di residui bellici;

- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impianto acustico;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005):

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami e convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura.

Valore di mercato :

Il C.T.U. ritiene opportuno adottare quale metodo di stima quello per comparazione con beni similari (ovvero stima sintetica del Valore di Mercato), con pertinenti aggiustamenti o parametri correttivi necessari a determinare lo specifico valore del bene immobile in esame. Tale metodologia di stima è applicabile in quanto sono presenti sufficienti parametri ed elementi di riferimento desunti da stime e recenti trattative e/o compravendite.

Il C.T.U. ha tenuto conto della tipologia di stima, della destinazione del bene

immobile, delle loro specifiche caratteristiche rispetto al contesto (posizionali, tipologiche, etc...), dei fattori intrinseci ed estrinseci e delle previsioni dello strumento di pianificazione territoriale; oltre e soprattutto all'attuale andamento del mercato.

Il corrispettivo unitario assegnato è basato considerando le destinazioni dei locali (principali ed accessori), la tipologia edilizia ed immobiliare, il taglio e le caratteristiche qualitative intese come finiture, dotazioni impiantistiche, comfort energetico ed acustico.

Da ricerche di mercato e da opportune comparazioni con immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci, secondo lo scrivente risulta che il più probabile valore di mercato si avvicini ad **€/mq. 1.915,00**.

Inoltre detto valore è stato attribuito dallo scrivente tenendo conto dell'esperienza personale, del difficile momento di mercato immobiliare, dello stato di fatto dei beni, della collocazione e della loro destinazione.

La superficie Commerciale delle Unità Immobiliari, aggiungendo l'incidenza del resede esclusivo, delle terrazze ed altri accessori, risulta essere la seguente:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Superficie Raggiugliata
Appartamento Piano Primo	mq. 164	100%	mq. 164
Appartamento Piano Secondo	mq. 117	100%	mq. 117
Posto Auto scoperto sub. 1	mq. 20	15%	mq. 3
Posto Auto scoperto sub. 2	mq. 20	15%	mq. 3

Posto Auto scoperto sub. 3	mq. 20	15%	mq. 3
Posto Auto scoperto sub. 4	mq. 20	15%	mq. 3
Area Urbana sub. 6	Mq. 381	3%	mq. 11
Area Urbana sub. 7	Mq. 68	3%	mq. 2
Superficie Commerciale			mq. 306
Per una <u>Superficie Commerciale Complessiva di</u> mq. 306			

Il valore del bene si intende a corpo e non a misura, anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

Prezzo base d'asta:

Criterio di Stima e Valutazione del Valore a base d'Asta

Trattandosi di vendita giudiziaria il Sottoscritto ritiene adeguato adottare un abbattimento percentuale del valore di mercato che viene in questo caso valutato pari al 10%, per la particolarità dei meccanismi d'asta, ottenendo pertanto:

Valore dei beni immobili oggetto di valutazione arrotondati:

(mq. 306 x €/mq. 1.915,00) - 10% =	
€ 596.700,00 - 10% =	€ 537.030,00

<p>spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per la regolarizzazione comunale e catastale delle difformità rilevate, opere di ripristino e completamento, oltre a quanto risulti necessario da quanto esposto e da una eventuale più attenta verifica, su interpretazione delle norme comunali.</p>	<p>- €. 60.000,00</p>
<p>Valore base d'Asta €. 477.030,00 arrotondato a</p>	<p>€. 477.000,00</p>

Lo scrivente precisa che, verificato lo stato dei luoghi, con le risultanze comunali e catastali dei due appartamenti, dei quattro posti auto e delle due aree urbane, visti gli aggiornamenti da eseguirsi, non risulta possibile eseguire una vendita in lotti separati, anche se questa, secondo lo scrivente risulterebbe più conveniente. In quanto per poter vendere a lotti singoli, dovrebbero essere eseguiti aggiornamenti catastali, come sopra riportati e dettagliati, per un importo di circa €. 5.000,00.

Gli allegati della presente consulenza tecnica, risultano sotto riportati ed alla presente uniti.

Quanto sopra descritto risulta indicato chiaramente anche dai seguenti allegati forniti:

- allegato "A" Verbale di Sopralluogo;
- allegato "B" Documentazione Fotografica;
- allegato "C" Documentazione Catastale;

- allegato “D” Documentazione Comunale;
- allegato “E” Ricerche di Mercato per Stima Immobiliare;
- allegato “F” Contratti di Provenienza;
- allegato “G” Elenco Sintetico delle Formalità ed Ispezioni Ipotecarie.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto ai quesiti formulati dall’Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Empoli, 10 ottobre 2024

Il Consulente Tecnico d’Ufficio