

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO X

Registro Fallimentare N.51/14

- Giudice Delegato: Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI

- Curatore: Dott.ssa ELENA MORELLI

### Premesso

- che in data 31 marzo 2014 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito per la redazione di *"relazione giurata di stima dei beni immobili di proprietà di X"* ubicati nel Comune di Empoli via B. Cellini n.54;
- che , la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti;
- che in data 03 giugno 2014 e 02 luglio 2014 sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni immobili ubicati nel Comune di Empoli, via B. Cellini n.54 alla presenza, oltre della sottoscritta, della sig.ra X;
- che, la sottoscritta ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,in data 24 aprile 2014 le ispezioni ipotecarie (allegati 3.1 e 3.3) e successivamente ha acquisito i certificati ventennali (allegato 6 );
- che, la sottoscritta ha effettuato altri accertamenti e ricerche presso gli enti competenti, per acquisire ulteriore e necessaria documentazione;



*ciò premesso*

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i sopralluoghi per constatare visivamente l'immobile, durante i quali ha eseguito alcune misurazioni, acquisite le necessarie informazioni presso pubblici uffici, presenta la propria



### PERIZIA ESTIMATIVA

La stima dell'immobile è stata determinata con il criterio del valore di mercato ed il metodo di comparazione tra beni simili in zona utilizzando come parametro la superficie lorda espressa in metro quadrato (mq), intendendo compresi i tramezzi interni, i muri perimetrali esterni e computati per metà i muri in comunione con altre proprietà, pertanto la sottoscritta, dopo aver eseguito accurate indagini sui prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione dell'immobile, per beni simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, ha proceduto alla seguente valutazione:

Trattasi di porzione di edificio residenziale ubicata nel Comune di Empoli, via Benvenuto Cellini n.54, costituita da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra dell'edificio con accesso pedonale indipendente dal numero civico 54 di detta via e successivo resede esclusivo frontale e da un'unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano terra, in corpo separato e sul retro dell'edificio, con accesso carrabile esterno da via Correggio e successivo passo a comune, con annesso resede esclusivo, dal quale si accede anche all'abitazione (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.22, n.29 e n.30 ). Si precisa che il corpo di fabbrica in cui è posta l'unità immobiliare ad uso autorimessa non risulta legittimato sotto l'aspetto urbanistico-edilizio per i motivi esposti nel relativo paragrafo.



### Contesto insediativo

L'edificio, in cui è posta la porzione in oggetto, è collocato su un lotto di terreno pianeggiante, in angolo tra via B. Cellini e via Correggio, di forma



regolare, in un contesto insediativo residenziale, dotato di ottimi servizi ed infrastrutture ( allegato 1: foto n.1, n.2, n.3 e n.4 ).

#### Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L' edificio, in cui è posta l'unità abitativa in oggetto, presenta una tipologia costituita dall'aggregazione di tre corpi di fabbrica, di cui quello centrale è elevato su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto mentre i due corpi laterali sono privi del sottotetto e con scale esterne (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5).

La tecnica costruttiva è con struttura in muratura, solai in laterizio armato e copertura a falde con manto di laterizio (allegato 5.1.1).

Le finiture esterne dell'edificio sono con intonaco, tinteggiatura civile e decorazione in pietra a filaretto ( allegato 1: foto n.3 , n.4 e n.5).

L'unità immobiliare ad uso abitazione è posta nel corpo di fabbrica laterale destro, guardando il prospetto da via B. Cellini, elevato su due piani fuori terra (allegato 1: foto n. 2 n.3 e n.4).

Le finiture esterne dell'unità abitativa sono con intonaco e tinteggiatura civile, infissi in PVC dotati di persiane in PVC e portone di ingresso in legno (allegato 1: foto n.3, n.4, n.27 e n.31). Le finiture interne presentano pavimenti e rivestimenti del bagno e del posto cottura in ceramica, porte interne in legno laccato, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate, quest'ultime in parte con effetto spatalato. Il resede esclusivo di tale unità immobiliare è in parte sistemato a giardino con recinzione, a confine con il marciapiede pubblico, realizzata con muretto rivestito in pietra ricostruita e sovrastante ringhiera metallica (allegato 1: foto n.6, n.7, n.8, n.9, n.10, n.11, n.12, n.13, n.14, n.15, n.16, n.17, n.18 , n.19 e n.31).

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, telefonico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, di climatizzazione con alimentazione elettrica, dotato di due unità esterne e tre unità interne , di cui una posta nel soggiorno-pranzo e le altre due nelle camere, oltre all'impianto di allarme gestito mediante contratto di comodato d'uso con xxxxxxxx(allegato1: foto n.22, n.26 e

n.27 ed allegato n. 3.5).

Il corpo di fabbrica secondario, staccato dall'edificio principale, collocato sul retro dell'edificio sopradescritto, ed a confine con altre proprietà e con il passo a comune , è elevato su un piano fuori terra con copertura a terrazza accessibile mediante scala esterna esclusiva posta nel resede di pertinenza.

Le finiture esterne sono in pietra ricostruita sul fronte prospiciente l'abitazione e con intonaco e tinteggiatura civile sul fronte prospiciente il passo a comune , pavimentazione in ceramica della terrazza a copertura ed infissi in metallo (allegato 1: foto n. 20, n.21, n.22, n.28, n.29 e n.30).

Le finiture interne presentano pavimentazione in ceramica, rivestimenti in ceramica del servizio igienico e della cucina in muratura presenti, pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura civile, porte in legno (allegato 1: foto n.23 e n.24).

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico-sanitario dotato di apparecchio del tipo sanitrit e termico alimentato mediante lo stesso generatore di calore a metano utilizzato anche per l'abitazione. Il resede esclusivo di tale unità immobiliare è pavimentato e vi insiste un manufatto di legno con copertura ad unica falda inclinata, utilizzato come deposito attrezzi (allegato 1: foto n.22 e n.25 ).

#### Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio principale , costruito alla fine degli anni cinquanta, si trova in buono stato di manutenzione. Alla data dei sopralluoghi, effettuati il 03 giugno 2014 ed il 02 luglio 2014 la porzione in oggetto risulta abitata dalla proprietà ed arredata.

#### Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, la porzione immobiliare in oggetto risulta correttamente intestata per l'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, a X ed è geometricamente rappresentata nel Foglio di Mappa 14 dalle seguenti

particelle (allegato 2.1):

- particella 812 subalterno 2, unita alla particella 1068, via Benvenuto Cellini n.54, piano Terra, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 724,33, l'abitazione ed il resede antistante annesso (allegati 2. 2 e 2.3);
- particella 1069, via Del Correggio, piano Terra , categoria C/6 (*stalle, scuderie, rimesse e autorimessa*), classe 6, consistenza mq 26, rendita catastale € 118,17, l'autorimessa ed il resede annesso (allegati 2. 4 e 2.5).

La planimetria catastale relativa all'abitazione, ultima in atti, del 05/03/2002 protocollo n. 85248 (allegato 2.3) non corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi, in particolare la doccia presente nel servizio igienico è stata ricavata all'interno del vano adiacente mediante la demolizione di porzione di parete e la realizzazione di tramezzi, presenti anche delle "mazzette" nel vano soggiorno-pranzo ed una diversa altezza interna rilevata di circa ml 3.40 anziché di ml 3.50 come ivi indicata, oltre ad altre lievi difformità che non comportano modificazione della rendita catastale, eccetto per quanto sotto descritto.

La planimetria catastale relativa all'autorimessa ultima in atti, del 03/11/1999 (allegato 2.5), non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare internamente sono stati ricavati un servizio igienico, un ripostiglio ed una cucina in muratura, altezza interna rilevata inferiore a ml 2.40 ed esternamente sono presenti una scala a doppia rampa, nuova apertura sul fronte prospiciente l'abitazione e chiusura di una porta sul fronte prospiciente il passo a comune; ma ai fini della conformità urbanistica, si rende necessario demolire l'intero corpo di fabbrica in quanto non legittimato urbanisticamente, per i motivi di seguito esposti. Pertanto, all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, per aggiornare la situazione catastale allo stato legittimato sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, dovrà essere presentato il tipo mappale per demolizione e successiva

denuncia a variazione con procedura Docfa per accorpate il resede tergale, come pertinenza, all'unità abitativa e quindi dovrà essere aggiornata la planimetria dell'abitazione per inserire tale resede.

L'area su cui insiste l'intero edificio di cui fa parte la porzione in oggetto con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Empoli rappresentata nel Foglio di Mappa 14 dalle particelle (allegato 2.6):

- p.la 812 , qualità Ente Urbano , superficie mq 110 (allegato 2.6.1);

- p.la 1068, qualità Ente Urbano, superficie mq 47 (allegato 2.6.2);

- p.la 1069, qualità Ente urbano, superficie mq 65 (allegato 2.6.3)

- *Confini unità immobiliare ad uso civile abitazione*: via B.Cellini, proprietàxxx, stessa proprietà, salvo se altri o migliori confini.

- *Confini unità immobiliare ad uso autorimessa*: passo a comune, proprietà \*\*\*, stessa proprietà , salvo se altri o migliori confini.

Quanto sopra è pervenuto a X **in piena proprietà** in seguito all'atto di compravendita rogato Valeria Pansa Longobardo, notaio in Empoli, del 04 febbraio 2000 repertorio n.27609 raccolta n.1944 (allegato 3.2), trascritto all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 febbraio 2000 al registro particolare n. 2978 (allegati 3.2.1 e 6.3), contro Y, alla quale era pervenuto in seguito alla Denuncia di successione di Z deceduta il x xxxxxxxxtrascritta all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 novembre 1998 al registro particolare n.22150 (allegati 3.4 e 6.1).

### Situazione urbanistica

L'area su cui sono ubicati l'edificio principale ed il corpo di fabbrica secondario, relativi alla porzione in oggetto, è inserita nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) , approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.72 del 04 novembre 2013, nella "Carta Usi

del suolo e modalità di intervento" in "Ambiti urbani suscettibili di completamento (B3)" di cui all' articolo 55 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegati 4.1 e 4.2 ) e nella "Carta delle salvaguardie e ambiti di rispetto" in area soggetta a due salvaguardie e ambiti di rispetto e precisamente: centri abitati ed in aree non idonee all'installazione di impianti di energia rinnovabile, aree D.O.P. (D.O.C. e D.O.C.G.) e aree I.G.P. (allegato 4.3).

L'edificio, in cui è posta l'unità immobiliare ad uso abitazione in oggetto, risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n.9 rilasciato dal Sindaco del Comune di Empoli in data 26 gennaio 1957 per "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione a due piani, composto di cinque appartamenti per un totale complessivo di vani utili 22 e di vani accessori 20, in via B.Cellini " (allegati 5.1,5.1.1e 5.1.2);
- Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Empoli in data 27 giugno 1958 per una variante consistente in "un aumento di soffitte e vani ripostigli non previsti nel progetto originario approvata con licenza di costruzione n.9 del 26.1.1957" (allegati 5.2, 5.2.1 e 5.2.2);
- Abitabilità rilasciata in data 27 novembre 1958, permesso n.538, con allegati Verbale di collaudo delle opere in cemento armato Prefettura di Firenze n.18/C del 31 luglio 1958 e Nulla Osta del Corpo dei Vigili del Fuoco "Firenze" n.16 del 17 marzo 1958 (allegati 5.3, 5.3.1 e 5.3.2);
- Attestazione di Presentazione Relazione di Asseveramento - art.26 Legge n.47/1985 del 06 ottobre 1999 protocollo n. 36455, accettazione n. 6986, pratica n.2699/0075 per "opere interne a fabbricato civile abitazione" (allegati 5.4, 5.4.1 e 5.4.2), a cui è seguita la segnalazione di ultimazione lavori in data 28 ottobre 1999 protocollo n. 40020, con indicata la data del 23 ottobre 1999 di fine lavori (allegato 5.4.3 ).

Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra, non rappresentano correttamente lo stato di fatto dell'unità immobiliare ad uso abitazione . In particolare l'abitazione presenta difformità consistenti in una variata distribuzione interna, demolizione e realizzazione di

pareti, chiusura ed apertura di porte , anche su pareti portanti, oltre ad un' altezza interna inferiore, rilevata di circa ml 3.40 anziché ml 3.50.

Si desume che alcune opere siano state realizzate successivamente alla data del 05 marzo 2002 di presentazione dell'ultima planimetria catastale, in quanto non rappresentate in tale planimetria ed altre precedentemente a tale data in quanto rappresentate nella stessa planimetria.

Ai fini della conformità urbanistica dovrà essere presentata al Comune di Empoli pratica di " Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art.140 della Legge Regione Toscana del 03/01/2005 n.1 e s.m.i., per opere eseguite in assenza e/o in difformità di titolo abilitativo, conformi allo strumento urbanistico nonché al regolamento edilizio vigenti sia al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della domanda; "doppia conformità" richiesta anche per la normativa tecnico-sismica in quanto le modifiche hanno interessato le pareti portanti dell'edificio. In merito al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, trattandosi di opere già realizzate, sono necessarie indagini diagnostiche distruttive nelle porzioni interessate dall'intervento per accettare gli elementi strutturali posti in opera ed effettuare le verifiche richieste dalla normativa in materia, sia in vigore ad oggi che alla data di esecuzione delle opere.

Per il corpo di fabbrica ad uso autorimessa, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata nonché presso l'ufficio condono del Comune di Empoli, non sono emerse pratiche edilizie, condoni o sanatorie e non risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche di cui sopra, solo nella tavola unica "Stato Sovraposto – Pianta 1:100 " allegata all'art.26 Legge n.47/1985 ne è indicata la sagoma (allegato 5.4.2 ). Da ulteriori ricerche emerge che tale corpo di fabbrica non risulta presente nella cartografia della Regione Toscana, relativa al fotogramma datato 08 luglio 1954, (allegato 4.5 ), e non essendo rappresentato nel progetto del fabbricato di cui al Nulla Osta n. 9 del 1957 e nella successiva Variante del 1958

(allegati 5.1 e 5.2 ) e non indicato nell'abitabilità rilasciata, si presume sia stato edificato in epoca successiva alla data del 27/11/1958 (permesso di abitabilità).

Anche se censito al catasto e descritto nell'atto di compravendita del 04/02/2000 con indicata l'epoca di costruzione anteriore al 01/09/1967, tale corpo di fabbrica non risulta legittimato sotto l'aspetto urbanistico-edilizio in quanto l'area su cui è stato realizzato ricade nella cartografia in scala 1:5000 del Comune di Empoli in *“Zone in cui sussiste l'obbligo della Licenza Edilizia a partire dal 01/06/1947”* (allegato 4.6 ), oltre poi il Comune di Empoli in data 07 aprile 1956 aveva adottato il Piano Regolatore Generale, approvato in data 28 febbraio 1962.

Pertanto, tale corpo di fabbrica risulta costruito in assenza di titolo abilitativo edilizio e ad oggi non ricorrono le condizioni legittimanti la presentazione di procedura edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge n.47/1985 e s.m.i. e della Legge Regione Toscana n.1/2005 e s.m.i. , in quanto la costruzione non rispetta *“la distanza minima assoluta di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti”* stabilita dall'art. 9 del D.M. del 02 aprile 1968 n.1444, dall'art.9.3 delle N.T.A. vigenti (allegato 4.2) e dall'art. 72 del Regolamento Edilizio Comunale vigente (allegato 4.4) e quindi non può essere verificata la doppia conformità allo strumento urbanistico nonché al regolamento edilizio vigenti sia al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della domanda , richiesta dalla normativa sopracitata.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia si dovrà procedere alla demolizione con smaltimento del materiale di risulta in discarica autorizzata.

Il manufatto di legno posto nel resede tergale, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Empoli, risulta realizzato in assenza di atto abilitativo edilizio, la cui realizzazione si desume successiva all'atto di compravendita del 04/02/2000 (allegato 3.2 ) in quanto ivi non descritto ed indicato. Ad oggi non ricorrono le condizioni legittimanti la presentazione di procedura edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi

sopraindicate, in quanto tale manufatto non risulta conforme all'art. 11.17 delle N.T.A. vigenti, in particolare non è consentito un "deposito per attrezzi con struttura in legno" nel resede di pertinenza inferiore a mq 200 (allegato 4.2) e quindi non può essere verificata la doppia conformità; pertanto dovrà essere rimosso.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni determinate dagli stessi enti interessati e dei diritti di segreteria vigenti, sia costi relativi alle opere di demolizione, rimozione e ripristino stimabili complessivamente in circa **€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)**.

A completezza di esposizione si precisa che nel caso di trasferimento della porzione immobiliare in oggetto a titolo oneroso, rientra nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo del 19/08/2005 n.192 e s.m.i., dell'art. 23 bis della Legge Regione Toscana del 24/02/2005 n. 39 e s.m.i., del relativo regolamento di attuazione Decreto Presidente Giunta Regione Toscana del 25/02/2010 n.17/R e s.m.i e della Legge del 03/08/2013 n. 90 e s.m.i, per cui è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

### **Documentazione ipotecaria**

La sottoscritta ha acquisito in data 24 aprile 2014, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria, elenco sintetico delle formalità a favore e contro la sig.ra X relative al bene oggetto della perizia (allegato 3.1) .

Successivamente sono stati acquisiti i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relativi all'immobile oggetto della perizia, negli ultimi venti anni e precisamente dal 01 gennaio 1994 al 18 giugno 2014 , esaminando quindi anche i soggetti che in tali periodi risultavano proprietari del bene in oggetto (allegato 6.0).

Formalità dal 01 gennaio 1994 al 18 novembre 1998 contro Z

Non sono state rilevate iscrizioni ma solo due trascrizioni e precisamente:

- Nota di trascrizione di Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione, registro particolare n. 22150 del 18/11/1998 a favore della figlia Y (allegato 6.1).
- Nota di trascrizione di Atto per causa di morte – Accettazione Tacita di Eredità, registro particolare n.2977 del 10/02/2000 a favore della figlia Y (allegato 6.2 ).

Formalità dal 25 marzo 1997 al 10 febbraio 2000 contro Y

Non sono state rilevate iscrizioni ma solo una trascrizione e precisamente:

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi - Compravendita, registro particolare n. 2978 del 10/02/2000 a favore di X (allegato 6.3 ).

Formalità dal 04 febbraio 2000 al 18 giugno 2014 contro X

Da tale documentazione ipotecaria, contro la sig.ra X (attuale proprietaria del bene con atto del 04 febbraio 2000) sono risultate quattro iscrizioni ed una trascrizione di seguito riportate:

Iscrizioni

- Nota di iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo , registro particolare n. 5129 del 29/06/2000 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (allegato 6.4 ).
- Nota di iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, registro particolare n. 765 del 31/01/2002 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma ed a rettifica della precedente (allegato 6. 5).

- Nota di iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, registro particolare n. 2919 del 10/04/2002 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (allegato 6.6 ).
- Nota di iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inguntivo , registro particolare n. 4113 del 11/09/2013 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Castelfiorentino (FI) (allegato 6.7).

#### Trascrizioni

- Nota di trascrizione di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, registro particolare n. 19625 del 16/10/2013 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Castelfiorentino (FI) (allegato 6.8).

Alla data del 18/06/2014 non risulta in atti la trascrizione della Sentenza Dichiariativa di Fallimento X notificata dal Curatore in data 05/05/2014 all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricevuta dall'Agenzia in data 12/05/2014.

#### Consistenza

La consistenza della porzione in oggetto viene descritta considerando lo stato “legittimo” della stessa e pertanto la porzione immobiliare in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra dell'edificio con accesso indipendente da resede esclusivo , composta da ingresso, soggiorno-pranzo, posto cottura, disimpegno, servizio igienico e due camere, della superficie lorda di circa mq 106. Annesso resede esclusivo frontale della superficie di circa mq 47, in parte sistemato a giardino. Dal soggiorno-pranzo si accede al resede tergale, accessibile anche da via Correggio e successivo passo a comune, della superficie di circa mq 65, comprensiva delle aree ad oggi occupate dalla

costruzione dell'autorimessa e dal manufatto in legno.

Si precisa che la costruzione dell'unità immobiliare ad uso autorimessa, con accesso carrabile da passo a comune, posta al piano terra in corpo separato dall'edificio principale, della superficie linda di circa mq 27, con sovrastante copertura a terrazza, accessibile da scala esterna posta nell'annesso resede, risulta abusiva e non sanata e ad oggi non consentita la richiesta di sanatoria pertanto dovrà essere demolita come specificato nei paragrafi precedenti. Sul resede insiste un manufatto in legno, della superficie linda di circa mq 5, non legittimato di cui è prevista la rimozione.

### **Determinazione del valore di mercato**

Per quanto sopra esposto e considerando:

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili ed un'offerta superiore all'attuale domanda di immobili in genere;
- che, in seguito alle difformità rilevate devono essere effettuati gli adempimenti necessari per la conformità urbanistico-edilizia e catastale, oltre ad opere di demolizione, rimozione e ripristino stimati per un costo complessivo di circa **€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)**;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato immobiliare nella zona in oggetto per beni simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie linda, determinando quanto di seguito:

- abitazione	mq 106 circa a €/mq 2.500,00	€ 265.000,00
- resede	mq 112 circa a €/mq 250,00	€ 28.000,00
TOTALE		€ 293.000,00

in lettere **(Euro duecentonovantatremila/00)**

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore della

porzione immobiliare in oggetto sopra determinato un coefficiente di riduzione del 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto, arrotondato per eccesso, in **€ 264.000,00 (Euro duecentoses-santaquattromila/00)**.

Pertanto, il bene in oggetto viene valutato per un valore di partenza dell'incanto, decurtato del costo stimato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale compreso opere edili necessarie, di **€ (€ 264.000,00 - € 14.000,00)= € 250.000,00 (Euro duecento-cinquantamila/00)**.

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine, n. 6 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n. 31 di fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 04 agosto 2014



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1:** Documentazione fotografica composta da n.31 fotografie

- **Allegato 2:** Documentazione catastale

**2.1** Estratto Foglio di Mappa 14 particelle n. 812, n.1068 e n.1069

**2.2** Visura storica catastale Catasto Fabbricati, F.M. 14 particella 812  
sub. 2 (abitazione) unita alla particella 1068 (resede)

**2.3** Planimetria catastale (abitazione e resede di pertinenza)

**2.4** Visura storica catastale Catasto Fabbricati, F.M. 14 particella 1069

**2.5** Planimetria catastale (autorimessa e resede di pertinenza)

**2.6** Visure storiche catastali Catasto Terreni

2.6.1 F.M. 14 particella n.812

2.6.2 F.M. 14 particella n.1068

2.6.3 F.M. 14 particella n.1069

- **Allegato 3:** Documentazione atti di provenienza

**3.1** Ispezione Ipotecaria del 24/04/2014

**3.2** Atto di compravendita del 04/02/2000 notaio V.Pansa Longobardo

3.2.1 Nota di trascrizione del 10/02/2000 registro particolare n. 2978,  
relativa all'atto di compravendita del 04/02/2000 notaio V.Pansa  
Longobardo

**3.3** Ispezione Ipotecaria del 24/04/2014

**3.4** Nota di trascrizione del certificato di denunciata successione  
18/11/1998 registro particolare n. 22150

**3.5** Contratto di comodato d'uso kit allarme



**- Allegato 4:** Strumenti urbanistici ed edilizi vigenti

**4.1** Estratto R.U.C. Carta Usi del suolo e modalità di intervento

**4.2** Estratto Norme Tecniche di Attuazione

**4.3** Estratto R.U.C. Carta delle salvaguardie e ambiti di rispetto

**4.4** Estratto Regolamento Edilizio – Comune di Empoli

**4.5** Estratto Fotogramma dell'anno 1954 – Fototeca Regione Toscana

**4.6** Estratto carta 1:5000 Comune di Empoli “Zone in cui sussiste l'obbligo della Licenza Edilizia a partire dal 31/10/1942 - 01/06/1947 -

07/04/1956”

**- Allegato 5:** Documentazione edilizia

**5.1** Nulla Osta n.9 rilasciato dal Sindaco del Comune di Empoli il 26/01/1957

5.1.1 Relazione Tecnica

5.1.2 Progetto Fabbricato “α” : *planimetria catastale 1:2000, piante, sezioni e prospetti*

**5.2** Nulla Osta del 27/06/1958 per variante al progetto n.9/1957

5.2.1 Nota descrittiva variante

5.2.2 Prospetto fabbricato “α” su via B. Cellini - Modificato (foto riduzione dell'originale in scala 1:50)

**5.3** Abitabilità n.538 del 27/11/1958

5.3.1 Verbale di collaudo delle opere in cemento armato Prefettura di Firenze n.18/C del 31/07/1958

5.3.2 Nulla Osta del Corpo dei Vigili del Fuoco “Firenze” n.16



**5.4 Attestazione di Presentazione Relazione di Asseveramento - art.26**

L. 47/1985 - pratica n. 2699/0075 del 06/10/1999

5.4.1 Relazione di Asseveramento opere interne a civile abitazione ai sensi dell'art.26 della Legge 28/02/1985 n.47

5.4.2 Tavola Unica: Stato Sovraposto - Pianta 1:100

5.4.3 Segnalazione di ultimazione lavori del 28/10/1999 prot. n. 40020

- **Allegato 6: Certificati ipotecari ventennali**

6.0 – Richiesta di certificato ipotecario speciale protocollo n. FI 66076  
del 18/06/2014 periodo dal 01/01/1994 al 18/06/2014

6.1 – Nota di trascrizione del 18/11/1998 registro particolare 22150

6.2 – Nota di trascrizione del 10/02/2000 registro particolare 2977

6.3 – Nota di trascrizione del 10/02/2000 registro particolare 2978

6.4 – Nota di iscrizione del 20/06/2000 registro particolare 5129

6.5 – Nota di iscrizione del 31/01/2002 registro particolare 765

6.6 – Nota di iscrizione del 10/04/2002 registro particolare 2919

6.7 – Nota di iscrizione del 11/09/2013 registro particolare 4113

6.8 – Nota di trascrizione del 16/10/2013 registro particolare 19625

