TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa …

Oggetto: Procedura 207/2022 – promossa da. contro .

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. ., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. ., con studio in ….., è stato nominato C.T.U. nella Procedura in oggetto con nomina del 14 Ottobre 2022 e in data 17 ottobre 2022 il sottoscritto provvedeva a depositare la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito. Pertanto, con i suddetti atti formali il sottoscritto si impegnava a rispondere al seguente **quesito**: *"Provveda a*

*1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto…..);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se lo stesso non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. fornire una sommaria ***descrizione*** *del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;* ***se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;***

5. provvedere a riferire, ***anche con l'ausilio del custode,*** *sullo stato di* ***possesso*** *dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di* ***contratti*** *aventi* ***data certa*** *anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eventualmente in corso per il rilascio. ***Segnalare, in caso di contratto di locazione,*** *l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

6. verificare l'esistenza di ***formalità,*** *vincoli o oneri anche di natura* ***condominiale****, gravanti sul bene, che* ***resteranno a carico dell'acquirente****, ovvero, in particolare:*

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;

- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione …);

7. verificare l'esistenza di ***formalità,*** *vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che* ***saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente*** *al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

8. ***indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la ***regolarità edilizia e urbanistica*** *del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive,* ***controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47|85 o 46, V co., d.p.r. 380|01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria****.*

10. indicare il ***valore di mercato*** *dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e|o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

in caso di ***pignoramento di quota/e di bene indiviso:***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-il valore come al punto 10. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare ***non divisibile*** *in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

10. bis. indicare il ***regime impositivo*** *della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

11. indicare il ***prezzo base d'asta*** *esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

12. ***precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;***

13. effettuare un ***riepilogo*** *in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di rispondere ai quesiti sopra riportati, è stata fissata una visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento situati nel comune di Firenze in data 5.12.22, previo accordo con il Custode giudiziario nominato ed invio di comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

In tale sede sono stati effettuati i rilievi di massima, è stato redatto un apposito verbale di sopralluogo e sono state scattate alcune fotografie allegate alla presente relazione (**Allegato n. 2**).

Dopo avere esperito le necessarie operazioni di individuazione e verifica, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti, il sottoscritto è in grado di presentare la seguente

RELAZIONE

1 – Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda la piena proprietà della Società ….. sui seguenti beni:

1. FONDO AD USO COMMERCIALE, situato a Firenze in via Carnia, 25 P.T. - rappresentato al N.C.E.U. del comune di FIRENZE nel foglio 68 Particella 2024, subalterno 504, cat. C/1, classe 7, consistenza 40 mq, superficie catastale 42 mq
2. FONDO AD USO COMMERCIALE, situato a Firenze in via Salento, 1-3 P.T. – S1 - rappresentato al N.C.E.U. del comune di FIRENZE nel foglio 68 Particella 2024, subalterno 505, cat. C/1, classe 7, consistenza 68 mq, superficie catastale 70 mq

La descrizione dei beni sopra elencati corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento.

2 – Estremi del pignoramento

Estremi del Pignoramento: Pignoramento immobiliare presentato al Tribunale di Firenze Rep. 6620/2022 del 22.06.2022, trascritto in data 6.07.2022 al numero 21749 R.P., a favore di …….

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 – Estremi dell'Atto di provenienza

Con Atto di Compravendita notaio …….. - Rep 41674 del 19.09.96, trascritto a Firenze in data 10.10.1996 al numero 15819 R.P. – la società……acquistava la PROPRIETA' SUPERFICIARIA su un immobile ad uso fondo commerciale (a quei tempi era un'unica unità immobiliare, censita al NCEU di Firenze Foglio 68, particella 2024, sub 13).

Successivamente - con Atto notarile pubblico Rep 59165 del 16.12.2002, trascritto a Firenze in data 8.01.2003 al numero 648 R.P. – la soc. …… acquisiva la PIENA PROPRIETÀ dell'immobile precedentemente acquistato in proprietà superficiaria.

4 – Descrizione sommaria dei beni

LOTTO 1:

FONDO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO), situato al piano terreno di un fabbricato a cinque piani fuori terra, in Comune di FIRENZE in via Carnia, 25.

Il negozio è formato da un ampio locale, con 2 ingressi da via Carnia e da un disimpegno dal quale si accede ad un bagno e ad altri 2 locali più piccoli. Internamente sono stati creati altri spazi funzionali all'attività in corso (parrucchiere), realizzati con pareti leggere. Il pavimento è in gres e le finestre sono in vetro e metallo. Tutti i locali sono dotati di controsoffitto in pannelli di fibra minerale, con impianto di aria calda e condizionamento.

Consistenza: 43 mq

LOTTO 2:

- **FONDO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO)**, situato al piano terreno e primo seminterrato di un fabbricato a cinque piani fuori terra, in Comune di FIRENZE in via Salento, 1-3

Il negozio è formato da un ampio locale, con 2 ingressi da via Salento e da un disimpegno dal quale si accede ad un bagno, ad un secondo locale più piccolo e ad una scala a chiocciola metallica che conduce al piano seminterrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Questo è formato da un ampio locale, ad uso magazzino, sul quale realizzati spazi archivio con pareti leggere; da una porta metallica si accede ad un secondo locale più piccolo e da questo si esce nel resede condominiale. Il pavimento è in gres e le finestre sono in vetro e metallo. I locali del piano terreno sono dotati di controsoffitto in doghe metalliche, con impianto di aria calda e condizionamento.

Consistenza: 87 mq totali, di cui circa 47 al seminterrato (con altezza di m 2,40). Considerando al 50% la superficie del seminterrato, si ottiene una superficie commerciale di 63 mq

5 – Stato di possesso degli immobili

Con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio

- Rep. 1248/1043 del 16.06.2021, trascritta a Firenze in data 22.06.2021 al numero 19283 R.P – la società ….. ha concesso in locazione i 2 fondi commerciali alla società …..", con sede in Firenze, via……. Il canone di locazione annuo è di € 10.200,00 oltre IVA, suddiviso in rate mensili di € 850,00 oltre IVA.. Il contratto è allegato alla presente relazione di stima (**Allegato n. 5**)

Successivamente sono stati stipulati n. 2 contratti di sub-locazione:

- In data 1.07.2021 - Da ….. alla società ….. con sede a …..– relativamente al fondo commerciale di Via Carnia, 25 – Lotto 1. Contratto di locazione allegato (**Allegato n. 6).** Il canone mensile di locazione era di € 700,00 oltre Iva per i mesi da settembre a dicembre 2021, di € 800,00 oltre Iva per i mesi del 2022, di € 900,00 oltre Iva per i mesi del 2023 e di € 1.000,00 oltre Iva per i mesi da gennaio 2024 a giugno 2027

- In data 1.01.2022 - Da …. alla società …., con sede a Firenze in via……– relativamente al fondo commerciale di Via Salento, 1-3 – Lotto 2. Contratto di locazione allegato (**Allegato n. 7)**. Il canone mensile di locazione è € 650,00 oltre IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6-7 – Formalità, vincoli o oneri

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare presentato al Tribunale di Firenze Rep. 6620/2022 del 22.06.2022, trascritto in data 6.07.2022 al numero 21749 R.P., a favore di …..
- Trascrizione di locazione ultranovennale a favore di ….., derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del notaio….., Rep. 1248/1043 del 16.06.2021, trascritto a Firenze in data 22.06.2021 al numero 19283 R.P.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA ….. in forza di atto ai rogiti del Notaio ….Rep 29106 del 6.06.2011, iscritta a Firenze in data 13.06.2011 al numero 4056 R.P
- Ipoteca per Concessione amministrativa/Riscossione a favore di ….. derivante da RUOLO Rep. 928/717 del 11.07.2017, iscritta a Firenze in data 1.09.2017 al numero 6067 R.P.
- Ipoteca per Concessione amministrativa/Riscossione a favore di ….. derivante da RUOLO Rep. 1105/718 del 5.06.2018, iscritta a Firenze in data 5.06.2018 al numero 3912 R.P.
- Ipoteca per Concessione amministrativa/Riscossione a favore di …. derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Rep. 2754/4118 del 29.11.2018, iscritta a Firenze in data 30.11.2018 al numero 8872 R.P.

8 – Spese e vincoli condominiali

Da documentazione fornita dall'esecutato, risulta una spesa € 1.524,37 per l'esercizio 2021-22, oltre € 1966,20 per saldo fine esercizio precedente, per un totale di € 3.490,52, interamente saldati nel corso del 2022.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9 – Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Dalle ricerche presso il Comune di Firenze risulta che il fabbricato di cui sono parte i due fondi è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 140/91 rilasciata il 14.06.91 e successiva Variante in corso d'opera (ex art 15 Legge 47/85, convertita in richiesta di Concessione in sanatoria ai sensi dell'art 13 della Legge 47/85. La Concessione in Sanatoria risulta rilasciata con n. 360/94 in data 28.12.94.

Risulta presentata Attestazione di Abitabilità con Prot. 28993/97 in data 11.08.1997; per tale attestazione vige il silenzio assenso, ai sensi del DPR 425/94.

Successivamente l'unità immobiliare costituita dall'insieme dei 2 fondi commerciali è stata frazionata nelle 2 unità immobiliari attuali con D.I.A. 3768/2011 e successiva variante.

Lo stato attuale e le planimetrie catastale agli atti (**Allegato 3**) risultano conformi all'ultima pratica presentata, salvo per la ripartizione interna dei locali, realizzata con pareti leggere.

10 – Valutazione degli immobili

Per la valutazione degli immobili descritti si procede con stima sintetica in base ai prezzi di mercato nella zona, tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, lo stato di uso e manutenzione.

LOTTO 1: FONDO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO), in Comune di FIRENZE - via Carnia, 25.

Consistenza: 43 mq

Si applica il seguente valore unitario - €/mq 1.800

Tale valore tiene conto delle ottime condizioni di uso e manutenzione dell'immobile, dell'ubicazione, delle attuali condizioni di mercato ed è frutto di una comparazione con i valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché con i valori unitari di immobili similari in vendita presso le Agenzie di zona.

Si ottiene quindi:

FONDO COMMERCIALE (NEGOZIO) - mq. 43 x €/mq 1.800 € 77.400,00

Pertanto si attribuisce prudenzialmente all'unità immobiliare il **valore di mercato di € 75.000,00**

Considerando l'immobile occupato (in virtù del contratto di sub locazione in essere), si ritiene di applicare un abbattimento del valore del 25%.

Pertanto si attribuisce prudenzialmente all'unità immobiliare occupata il **valore di mercato di € 55.000,00**

LOTTO 2: FONDO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO), in Comune di FIRENZE - via Salento, 1-3.

Consistenza: 87 mq totali, di cui circa 47 al seminterrato (con altezza di m 2,40). Considerando al 50% la superficie del seminterrato, si ottiene una superficie commerciale di 63 mq

Si applica il seguente valore unitario - €/mq 1.800

Tale valore tiene conto delle ottime condizioni di uso e manutenzione dell'immobile, dell'ubicazione, delle attuali condizioni di mercato ed è frutto di una comparazione con i valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché con i valori unitari di immobili similari in vendita presso le Agenzie di zona.

Si ottiene quindi:

FONDO COMMERCIALE (NEGOZIO) - mq. 63 x €/mq 1.800 € 113.400,00

Pertanto si attribuisce prudenzialmente all'unità immobiliare il **valore di mercato di € 110.000,00**

Considerando l'immobile occupato (in virtù del contratto di sub locazione in essere), si ritiene di applicare un abbattimento del valore del 25%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto si attribuisce prudenzialmente all'unità immobiliare occupata il **valore di mercato di € 80.000,00**

Possibilità di divisione dei beni pignorati

Il compendio immobiliare è già diviso in due fondi commerciali indipendenti, ciascuno dei quali è da ritenersi non ulteriormente divisibile per sua natura.

10 bis – Regime impositivo

Il trasferimento di proprietà si ritiene sia sottoposto ad IVA al 22%, imposta di registro pari ad € 200, imposte ipotecarie e catastali pari ad € 50 ciascuna.

11 – Prezzo a base d'asta

LOTTO 1: FONDO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO), in Comune di FIRENZE - via Carnia, 25

Il **prezzo a base d'asta per l'immobile libero** è indicabile in **€ 63.750,00**

Il **prezzo a base d'asta per l'immobile occupato** è indicabile in **€ 46.750,00**

LOTTO 2: FONDO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO), in Comune di FIRENZE - via Salento, 1-3.

Il **prezzo a base d'asta per l'immobile libero** è indicabile in **€ 93.500,00**

Il **prezzo a base d'asta per l'immobile occupato** è indicabile in **€ 68.000,00**

12 – Appetibilità del bene sul mercato

Si ritiene che i beni, per ubicazione, consistenza e stato di manutenzione, risultino sufficientemente appetibili sul mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13 – Riepilogo dei lotti

La proprietà immobiliare si compone di due lotti, come sopra descritto:

LOTTO 1: FONDO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO), in Comune di FIRENZE - via Carnia, 25

Descrizione: Fondo ad uso commerciale formato da un ampio locale, con 2 ingressi da via Carnia e da un disimpegno dal quale si accede ad un bagno e ad altri 2 locali più piccoli

Consistenza: – mq 43

Stato: occupato da attività commerciale (negozio di parrucchiera)

Individuazione catastale:

N.C.E.U. del comune di FIRENZE nel foglio 68 Particella 2024, subalterno 504, cat. C/1, classe 7, consistenza 40 mq, superficie catastale 42 mq

Prezzo a base d'asta immobile libero: € 63.750,00

Prezzo a base d'asta immobile occupato: € 46.750,00

LOTTO 2: FONDO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO), in Comune di FIRENZE - via Salento, 1-3

Descrizione: Fondo ad uso commerciale formato da un ampio locale, con 2 ingressi da via Salento e da un disimpegno dal quale si accede ad un bagno, ad un secondo locale più piccolo e ad una scala a chiocciola metallica che conduce al piano seminterrato, formato da un ampio locale, ad uso magazzino

Consistenza: 87 mq totali, di cui circa 47 al seminterrato (con altezza di m 2,40). Considerando al 50% la superficie del seminterrato, si ottiene una superficie commerciale di 63 mq

Stato: occupato da attività commerciale (negozio di software e riparazione computer)

Individuazione catastale: N.C.E.U. del comune di FIRENZE nel foglio 68 Particella 2024, subalterno 505, cat. C/1, classe 7, consistenza 68 mq, superficie catastale 70 mq

Prezzo a base d'asta immobile libero: € 93.500,00

Prezzo a base d'asta immobile occupato: € 68.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 13 MARZO 2023

L'Esperto nominato

Ing. ……..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

1. Tabella riepilogativa dei lotti
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie catastali agli atti
4. Visure catastali storiche degli immobili
5. Contratto di locazione commerciale a ….
6. Contratto di sub-locazione commerciale da … a …..
7. Contratto di sub-locazione commerciale da …. a …..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009