

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n. 918/12 R.G.

Udienza del 10/10/2013

Promossa da: xxxxx

Contro: xxxxx

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U.: Arch. Marco Rabazzi

PREMESSO

- che il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Schiaretti nominava il sottoscritto Arch. Marco Rabazzi, nato a Grosseto il 22/03/1971 con studio in Firenze P.le della Porta al Prato n°21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n°6624 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nel procedimento per l'esecuzione immobiliare promosso dal xxxxx contro

- che in data 12/12/2013, dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Provveda il CTU 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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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, 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;
5. provvedere a riferire 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 eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;
6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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;
8. 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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale

sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9. indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);
- *in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*
- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura;*

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

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

11. provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, e della l. 90/13, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.;

12. L'esperto dovrà allegare alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 45 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria,

successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.500,00, da porsi a provvisorio carico del creditore procedente;

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.

G) dispone, altresì, che l'esperto sia presente sempre all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per decidere in ordine alla vendita per fornire chiarimenti che il Giudice dovesse ritenere necessari.

- che il C.T.U., presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, effettuato il sopralluogo in data 11/02/2014 alla presenza del Sig. xxxxx, nonché compiuti i vari accertamenti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sesto F.no, l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio del Territorio P.le di Firenze, presso l'Ufficio Condono Edilizio e Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sesto F.no, riferisce quanto segue:

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO

Quesito 01:

identificare il/i beni/ oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente;

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, NCEU e NCT del Comune di Sesto F.no, risulta che l'immobile, colpito dal pignoramento, è ubicato in via Gramsci, xxxxx ed è identificato al NCEU del Com3All_06une di Sesto F.no come segue:

Foglio	part.	sub	cat.	classe	consistenza	R.C.
50	133	xxxx	C/1	8	128 mq	€ 4693,56
	135	xxxx				

La planimetria catastale non risulta aggiornata allo stato dei luoghi ed alla situazione presente all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sesto F.no. "Allegato 04"

Quesito 02:

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.....);

Trascrizione n. _____ del 24.01.2013 verbale di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario di Firenze del 21.12.2012 rep. _____ /2012 a favore del xxxxx sede Roma 96336220585 contro "xxxxx " per l'intera proprietà del bene individuato catastalmente come al punto precedente.

Quesito 03:

indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Le unità immobiliari sopra descritte sono di proprietà della società " xxxxx " sede per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Alla società "xxxxx " il bene è pervenuto per acquisto dalla società "xxxxx " sede Sesto Fiorentino con scrittura privata autenticata dal Notaio Greco Giuseppe di Firenze in data 30.11.2011 rep.) trascritto a Firenze il 21.12.2011 al n. di registro particolare. "Allegato 05"

Alla società " xxxxx " il bene era pervenuto per acquisto dalla società "xxxxx di xxxxx e c. sas" sede Sesto Fiorentino con atto pubblico Notaio Basile Giovanna di Firenze del 04.06.2002 rep. ascritto a Firenze il 12.06.2002 al n. di registro particolare

Alla società " xxxxx di xxxxx " il bene era pervenuto insieme a maggior consistenza per acquisto dalla società " xxxxx srl" sede Sesto Fiorentino con atto Notaio Maria Marino Lingria di Sesto Fiorentino del 21.12.1987 trascritto a Firenze il 02.01.1988 al n. di registro particolare.

Quesito 04:

fornire una sommaria descrizione dell/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;

L'immobile oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Sesto Fiorentino in Via Gramsci xxxxx ed è posto al piano terreno di un fabbricato facente parte del tessuto urbano storico del centro abitato e che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo).

Trattasi di fabbricato a destinazione d'uso mista commerciale piani terra e residenziale piano primo. La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietra e mattoni con solai e copertura ad orditura lignea. Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate con pittura da esterni colore chiaro. Mediamente lo stato di conservazione delle facciate e della copertura (per quel che è stato possibile vedere) risulta buono.

L'interno dell'unità immobiliare, che si sviluppa interamente al piano terra salvo una piccola cantina al piano interrato, è rivestito quasi interamente in cartongesso tinteggiato bianco, anche per i soffitti.

L'impianto elettrico presente risulta sotto traccia con faretti a led incassati nel controsoffitto. Non è stato possibile reperire la relativa certificazione a norma di legge.

L'impianto di riscaldamento è del tipo elettrico a pompa di calore con ventilconvettori a soffitto. I pavimenti sono in gres. Lo stato di conservazione delle finiture interne è mediamente buono.

Gli infissi, quelli visibili perchè non coperti dal cartongesso per esigenze espositive del negozio attualmente insediato nell'immobile, sono in metallo con vetrocamera.

A livello distributivo, l'unità immobiliare si sviluppa in un unico vano principale molto ampio a cui si accede da sporto su strada e che ha sul retro un resede esclusivo attualmente chiuso da tende viniliche su strutture lignee. Vi è poi un piccolo servizio igienico, un vano adibito ad ufficio, degli spogliatoi (negozio abbigliamento) ed un deposito al piano interrato con accesso diretto da scala interna.

Attualmente il proprietario del fondo che possiede anche il fondo attiguo ha messo in comunicazione i due immobili che pertanto, ai fini della vendita, andranno separati.

Quesito 05:

provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'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 eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze, risulta registrato e attivo un contratto di locazione tra la xxxxx (locatote) e la xxxxx (conduttore) registrato al n. _____ in data 13.06.2012 e quindi antecedente al pignoramento trascritto a Firenze al n. _____ il 24.01.2013. *Allegato 06*

Trattasi di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo avente durata 6+6 a decorrere dal 10 Giugno 2012 con scadenza 9 Giugno 2018 e rinuncia da parte del locatore di dare disdetta, con rinnovo automatico per altri 6 anni fino al 9 Giugno 2024. Il locatore, secondo quanto riportato sul contratto, non ha facoltà di disdetta prima dei 12 anni e comunque solo a mezzo raccomandata da recapitare al conduttore 12 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è pari ad € 3.600,00 annui. Secondo le quotazioni OMI il canone è inferiore ad 1/3 del giusto prezzo. Infatti considerato che la superficie del fondo commerciale si attesta sui 125 mq oltre agli accessori (interrato e resede) il canone secondo OMI (allegato 04) pur prendendo il valore minimo pari a 9,7 €/mq mese risulterebbe:

$$1/3 \text{ canone annuo OMI} = (9,7 \times 125 \times 12) / 3 = € 14.550 / 3 = € 4.850,00 > € 3.600,00$$

Trascrizione n. del 24.01.2013 verbale di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario di Firenze del 21.12.2012 rep. a favore del xxxxx sede Roma contro "xxxxx " per il bene in oggetto.

Quesito 08:

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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Dalle verifiche effettuate presso i pubblici uffici del Comune di Sesto fiorentino e più precisamente l'Ufficio Edilizia Privata, risulta che:

- il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967;
- successivamente, per opere di restauro all'interno del complesso immobiliare di cui il bene è porzione è stata presentata pratica per Concessione Edilizia n.135/86 del 26/04/1986 cui ha fatto seguito variante in corso d'opera 361/87 del 21.12.1987;
- successivamente è stata presentata comunicazione ex art. 26 della Legge 47/85 depositata al Comune di Sesto Fiorentino il 26.3.1990 prot. 13281 e pratica Edilizia Libera prot. 57312 n. 40438 del 29.11.2011 per tamponatura di una porta interna.

Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare è in comunicazione con il fondo attiguo facente capo ad un'altra società e che la porta dichiarata nell'ultima pratica edilizia presentata non è stata chiusa.

Risultano poi delle lievi differenze interne dovute alla realizzazione di vani per spogliatoi e di un piccolo vano non aerato destinato ad archivio. Tutte le difformità riscontrate sono facilmente sanabili anche se tutto ciò causa forfetariamente un deprezzamento nel valore complessivo del bene pari ad € 3500.

Nel caso in cui si decida di procedere con la separazione dei due locali, si dovrà presentare una pratica di Edilizia Libera per la chiusura delle porte provvedendo poi a dotare di servizio igienico il fondo attiguo che altrimenti perderebbe la agibilità, agibilità che peraltro non risulta presente presso gli uffici Comunicali.

L'impianto elettrico attualmente unificato con il fondo attiguo sembrerebbe sezionabile, ma essendo stato possibile reperire il progetto e le certificazioni, si può considerare come mancante e da rifare ex novo. Se ne terrà conto nella valutazione globale del bene.

In merito alla chiusura delle porte, si consideri di dover sostenere un costo forfetariamente determinato pari ad € 5000.

Quesito 09:

indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);*
- in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso;*
- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura;*

a) Valore di mercato:

Per la determinazione del valore di mercato, si utilizza il metodo comparativo basandosi sui valori determinati dalle compravendite effettuate in loco per immobili simili come caratteristiche e posizione nonché dal raffronto con le Tabelle forniteci dall'Agenzia del Territorio, Servizio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Una volta individuato il valore al metro quadrato da utilizzare per il calcolo della stima, lo stesso si moltiplicherà per la superficie ragguagliata ottenuta applicando i coefficienti di riduzione a seconda che si tratti di cantine, cortili, terrazze o spazi non abitabili.

Nello specifico avremo che la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto sarà:

DESCRIZIONE	SUP. LORDA MQ	COEFF.	SUP. RAGGUAGLIATA
Sup fondo commerciale	125	1	125,00
Sup. magazzino interrato	21	0,40	8,40
Sup resede	18	0,10	1,80
TOTALE			135,20 mq

La superficie "ragguagliata" per il calcolo del valore bel bene si considera quindi mq 135,20; per il calcolo del valore si procede tenendo conto che l'immobile è occupato in quanto sull'immobile stesso grava un contratto di affitto in essere.

La zona OMI di riferimento è la "B1" nel Comune di Sesto Fiorentino, destinazione commerciale, Negozio, con valori riferiti alla superficie lorda che variano fra €/mq 2000 e 3200, aggiornati al I semestre del 2013; attraverso un'indagine da me condotta interpellando alcune agenzie immobiliari della zona è risultato che immobili della stessa tipologia e stato di manutenzione sono venduti in media a una cifra di 2200 €/mq.

Trattandosi comunque di immobile che versa in uno stato di manutenzione buono, ma con

impianto elettrico e termico da sistemare, si stabilisce un prezzo al metro quadrato pari a 2.300 euro.

Avremo così un valore di mercato pari a:

$$\text{€/mq } 2.300,00 \times 135,20 \text{ mq} = \text{€ } 310.960,00$$

A tale valore di mercato deve essere detratto l'onere per il ripristino degli abusi riscontrati nello stato attuale dell'immobile e per la chiusura delle porte divisorie dal fondo attiguo e quantificato in € 8.500,00

Avremo pertanto che il **valore di mercato** del bene sarà:

$$\text{€ } 310.960,00 - \text{€ } 8.500,00 = \text{€ } 302.460,00$$

a tale valore si applicherà una riduzione del 20% per l'esistenza di un contratto di affitto, si avrà quindi:

$$\text{€ } 302.460,00 - 20\% = \text{€ } 241.968,00$$

Il Valore di mercato del bene considerato libero da locazioni sarà pari a: **€ 302.500,00**

Il Valore di mercato del bene considerato locato sarà pari a: **€ 242.000,00**

b) Prezzo base d'asta:

Per la determinazione del prezzo base d'asta, si parte dal valore di mercato e si applica un deprezzamento del 10% per tenere conto dei meccanismi d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi).

Il Prezzo base d'asta del bene considerato libero da locazioni sarà pari a:

$$\text{€ } 302.500,00 - 10\% = \text{€ } 272.250,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 272.000,00$$

Il Prezzo base d'asta del bene locato sarà pari a:

$$\text{€ } 242.000,00 - 10\% = \text{€ } 217.800,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 218.000,00$$

Quesito 9 bis:

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

Il bene è intestato ad una società (S.r.l.) pertanto è soggetto a I.V.A.

Quesito 10:

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

Trattasi di unico lotto

Quesito 11:

provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, e della l. 90/13, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa

Il necessario A.P.E. sarà allegato alla presente.

Allegati:

- Allegato 01: Tabella riepilogativa del Lotto
- Allegato 02: Scatti fotografici con planimetria di riferimento dei punti di vista
- Allegato 03: copia dell'invio della RRR (avviso inizio operazioni peritali)
- Allegato 04: doc catastale aggiornata;
- Allegato 05: copia atto provenienza;
- Allegato 06: copia contratto locazione in essere;
- Allegato 07: copia A.P.E.;

Firenze 19 Marzo 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch Marco Rabazzi



foto 01



foto 02



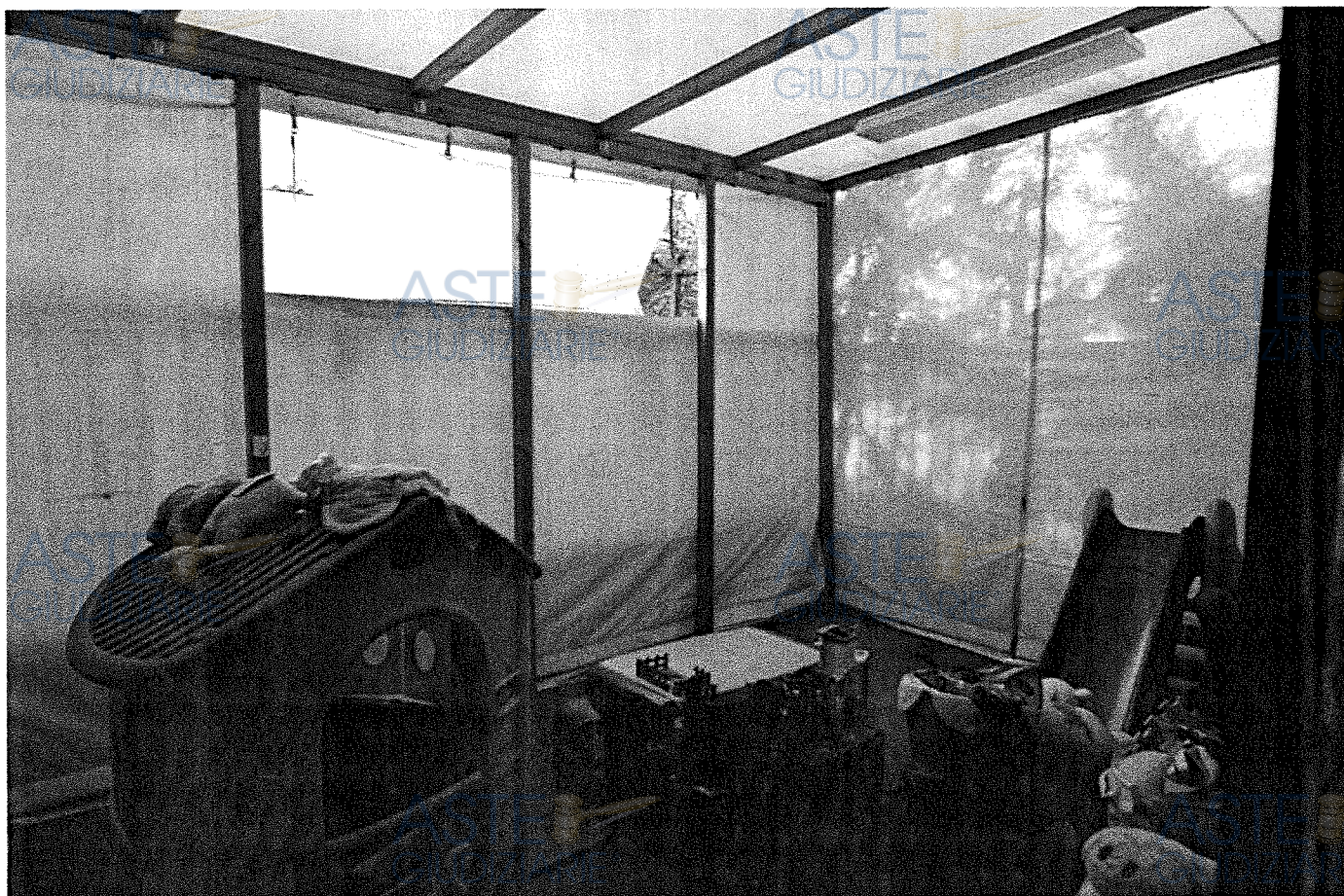


foto 03



foto 04



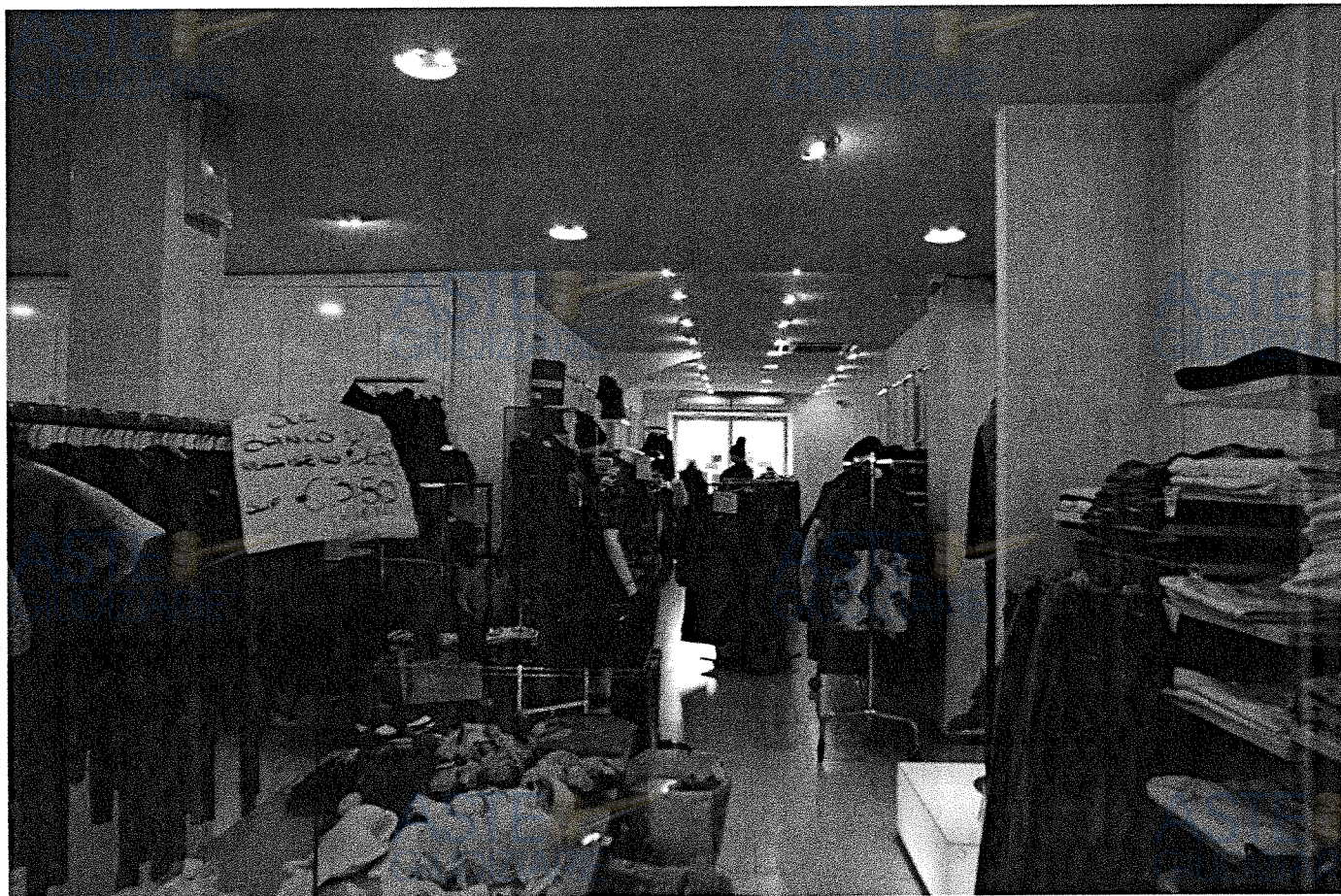


foto 05



foto 06





foto 07



foto 08





foto 09



foto 10



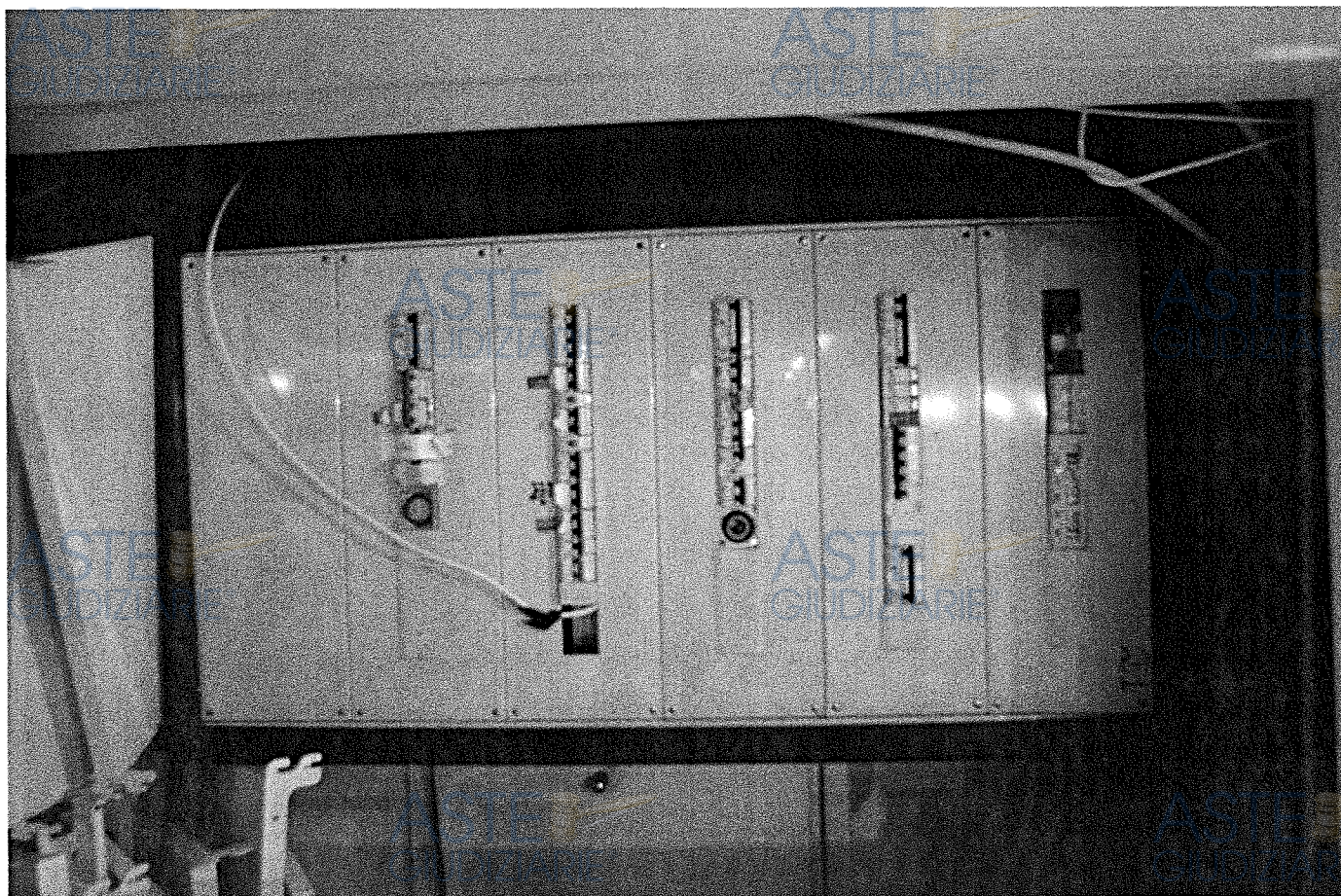


foto 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU
Arch. Marco Rabazzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

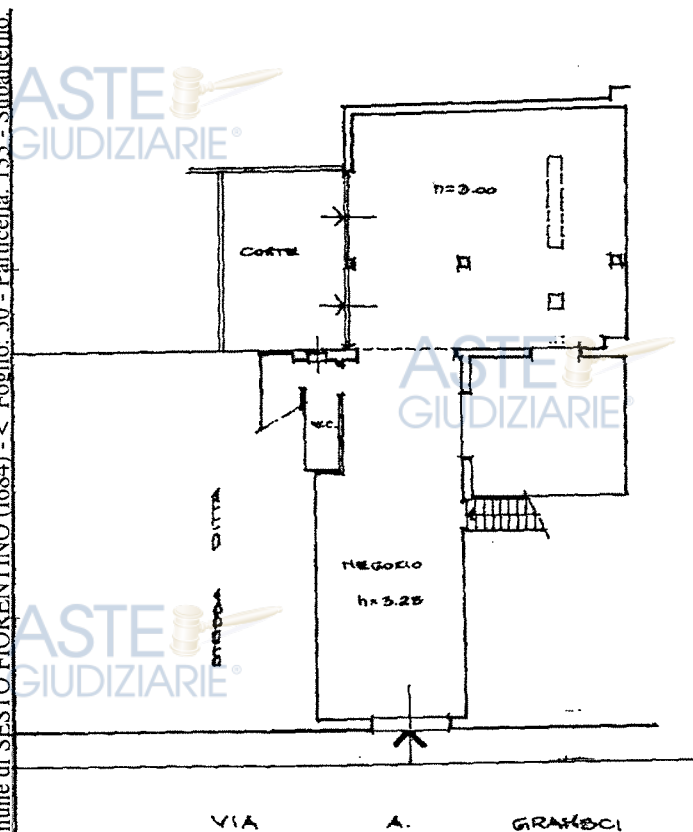
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

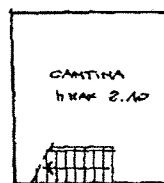


4548
MODULARIO
F. rig. rend. 007
16
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di SESTO FIORENTINO via A. GRAZIOSI civ. 236/A
MOD. BN (CEU)
LIRE
250

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



VIA A. GRAZIOSI

ORIENTAMENTO

NORD



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Completata dal GASPINI CLAUDIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 13/11/1987 - Data: 16/12/2013 - n. T307769 - Richiedente: RBZMRC71C22E202U
Totale schizzi di acquisizione: 1/1/1987 - n. T307769 - Richiedente: RBZMRC71C22E202U

NOV. 1987

086501

F. 30

n. 135

sub.

135

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

