

TRIBUNALE DI PRATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE

FALLIMENTO C.T.M. DI CURCIO GIOVANNI E C S.N.C.**Procedura N. R.G. 56/2019****Sentenza n. 3/2020****(LOTTO 1 di 14)****GIUDICE DELEGATO: Dott. Enrico Capanna****CURATORE: Dott. Andrea Taddei**

Il sottoscritto Geom. Giovanni Santi nato a Firenze il 4 novembre 1968, codice fiscale SNTGNN68S04D612Q, con studio in Prato Via Evaristo Gherardi n°2 (tel./fax 0574/693256 e-mail: studio@geometragiovannisanti.it - PEC: giovanni.santi1@geopec.it), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n°292, nominato dal Curatore dott. Andrea Taddei in sede di presentazione del programma di liquidazione, programma approvato dal Giudice delegato Dott.ssa Raffaella Brogi in data 9/05/2022, **per "esperire le verifiche tecniche sugli immobili e redigere la relativa relazione di stima degli stessi", svolti tutti gli accertamenti necessari al fine di espletare l'incarico affidatomi, redige la seguente relazione, precisando di aver descritto i beni, in 14 lotti con relazioni disgiunte come di seguito specificato.**

- LOTTO 1: Appartamento e garage Comune di Forlì (FO) Via F. Lami n.14 Foglio 224 particella 1577 subalterni 37 e 23;
- LOTTO 2: Appartamento e soffitta Comune di Amantea (CS) Piazza Cappuccini n.1/b Foglio 7 particella 534 subalterni 4 e 5;
- LOTTO 3: Terreni e fabbricato collabente Comune di Martirano

Lombardo (CZ) Foglio 19 particelle 82, 89, 426, 427, 428, 429, e
Foglio 19 particella 425 subalterni 1 e 2;

- LOTTO 4: Terreni e fabbricato collabente Comune di San Mango D'Aquino (CZ) Foglio 4 particelle 497, 498, 499, 529, 810;
- LOTTO 5: Porzione di fabbricato (Santuario Madonna della Buda) Comune di San Mango D'Aquino (CZ) Foglio 4 particelle 984 e 985;
- LOTTO 6: Terreno Comune di San Mango D'Aquino (CZ) Foglio 6 particella 102;
- LOTTO 7: Terreno Comune di San Mango D'Aquino (CZ) Foglio 6 particelle 131 e 133;
- LOTTO 8: Terreno Comune di San Mango D'Aquino (CZ) Foglio 6 particella 99;
- LOTTO 9: Terreno Comune di San Mango D'Aquino (CZ) Foglio 8 particella 241;
- LOTTO 10: Terreno Comune di Nocera Terinese (CZ) Foglio 14 particelle 578-579-182-183-184;
- LOTTO 11: Terreno Comune di Nocera Terinese (CZ) Foglio 5 particelle 639-640-641-642;
- LOTTO 12: Terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione Comune di Nocera Terinese (CZ) Foglio 5 particelle 413-415-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729 e particella 709 subalterno 1;
- LOTTO 13: Fabbricato Comune di Nocera Terinese (CZ) Foglio 5 particella 567 subalterni 1-2-3
- LOTTO 14: Fabbricati e terreni Comune di Nocera Terinese (CZ)

Foglio 5 particella 710 subalterno 1, particella 467, particella 690 subalterno 1, particella 695 subalterno 2, particelle 402, 730 e 689. Seguendo le procedure di rito, il sottoscritto CTU, fissava il sopralluogo a detti beni immobili per il giorno 25/06/2024 ore 9:30.

DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

Trattasi di fabbricato condominiale residenziale, di più ampia consistenza, disposto su quattro piani fuori terra oltre sottotetto e interrato, ubicato nel Comune di Forlì (FC), in Via Francesco Lami e precisamente.

CESPITE "A"

Appartamento posto al piano terzo e quarto del fabbricato sopra descritto, avente accesso dal numero civico 14 della Via Francesco Lami, contraddistinto dal numero interno 13 e composto internamente al piano terzo da monolocale, oltre antibagno, bagno, loggia e balcone, al piano quarto da quattro locali sottotetto adibiti il giorno del sopralluogo a camera e bagno, un disimpegno e due terrazzi; il tutto collegato internamente da scala esclusiva.

Si osserva che dai terrazzi del piano quarto (sottotetto) si accede alle botole d'ispezione delle porzioni di sottotetto condominiale.

È pertinenza di detta abitazione il vano di aerazione posto al piano interrato, più precisamente trattasi dell'ultimo locale sul lato sinistro, per chi scende la scala condominiale (abusiva) e gira a sinistra.

Il fabbricato ha la struttura portante in cemento armato, la pavimentazione interna dell'unità immobiliare è in piastrelle di monocottura/gres o similare, ad eccezione dei locali sottotetto adibiti a camera che hanno una pavimentazione in parquet; il battiscopa è di legno colore bianco, i

rivestimenti della cucina e dei bagni sono in gres o simili, la scala di collegamento interna ha rivestimento in pietra. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno del tipo tamburate laccate colore avorio, gli infissi esterni sono in alluminio dotati di persiane in alluminio; al piano sottotetto le persiane sono presenti solo per le porte/finestre, le pareti hanno la finitura in tinteggiatura.

La copertura è costituita da travi/travetti e tavolato di legno, i radiatori sono in alluminio, il lucernario presente nel locale sottotetto adibito a bagno è apribile solo manualmente.

L'abitazione è dotata di videocitofono e di climatizzatore nel monolocale al piano terzo e nel sottotetto adibito a camera di dimensioni maggiori al piano quarto; nei restanti due locali adibiti a camera è presente la predisposizione di climatizzazione.

Lo stato di manutenzione generale è normale.

Il vano aerazione posto al piano interrato ha la pavimentazione interna in cemento, la porta di accesso è in metallo, le pareti e i soffitti risultano privi di rifiniture (intonaco/tinteggiatura).

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Confini appartamento: parti comuni, prop. [REDACTED] - [REDACTED]

Confini vano aerazione: parti comuni, prop. [REDACTED] - [REDACTED]

CESPITE "B"

Garage posto al piano terra del fabbricato sopra descritto e precisamente, trattasi del secondo garage sulla destra per chi accede al passo carrabile

lato sinistro della Via Francesco Lami, contraddistinto dal civico n°16/A e gira a destra.

La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura/gres o similare, la porta di accesso è in metallo del tipo basculante, le pareti e i soffitti hanno la finitura in tinteggiatura.

Lo stato di manutenzione generale è normale.

Confini garage: parti comuni, prop. [REDACTED],
[REDACTED]

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

(aggiornamento visure del 26/09/2024)

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, le suddette unità immobiliari sono distinte come segue:

CESPITE "A" (Appartamento)

➤ Foglio di mappa 224 particella 1577 subalterno 37

Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 3 vani Superficie catastale mq. 60 - Totale escluso aree scoperte mq. 60 Rendita € 255,65.

La suddetta identificazione e classamento deriva da Denuncia di variazione n. 5725.1/2006 del 21/09/2006 Pratica n. FO0113742 in atti dal 21/09/2006 causale *divisione-fusione*, (precedente identificativo subalterni 13 e 35).

Ai fini storici si precisa che il subalterno 35 deriva dalla Denuncia di variazione n. 4769.1/2006 del 25/07/2006 Pratica n. FO0095431 in atti dal 25/07/2006 causale *divisione-fusione* (precedente identificativo subalterno 32).

La planimetria catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

- Foglio di mappa 224 particella 1577 subalterno 28 (bene comune non censibile – portico, ingresso e vano scala a comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 34, 36, 37, 38, 39, 42 e 45);
- Foglio di mappa 224 particella 1577 subalterno 29 (bene comune non censibile – sottoscala e vano di areazione a comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 16, 34, 36, 37, 38, 39, 42 e 45);
- Foglio di mappa 224 particella 1577 subalterno 30 (bene comune non censibile – corte a comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42 e 45);
- Foglio di mappa 224 particella 1577 subalterno 31 (bene comune non censibile – corte e portico vano contatori a comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 34, 36, 37, 38, 39, 42 e 45).

I suddetti identificativi derivano da denuncia n.1102.1/2006 del 13/07/2006 Pratica n. FO0090625 in atti dal 13/07/2006; **il tutto come risulta dall'ultimo** elaborato planimetrico presente in banca dati Protocollo n°FO0032158 del 21/05/2018.

Si osserva che relativamente al subalterno 29 non risulta rappresentata ed indicata nella descrizione la scala di accesso al piano interrato.

Catasto terreni

Al catasto terreni l'**attuale** consistenza della particella 1577 di mq. 1157 (consistenza originaria mq. 1122), deriva da tipo mappale del 2/03/2006 Pratica n. FO0028286 in atti dal 2/03/2006, mediante accorpamento della

particella 1569 di mq. 35.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO

IPOTECARIO

ISPEZIONI IPOTECARIE TELEMATICHE AGENZIA ENTRATE UFFICIO

PROVINCIALE DI FORLÌ-TERRITORIO AGGIORNAMENTO DEL

26/09/2024

I beni immobili sopra descritti ai cespiti "A" e "B" sono di piena proprietà di

_____, con atto di compravendita dalla società

_____ Cod. Fisc.

_____ Notaio Alessandro Torroni di Forlì del 5/02/2007

Repertorio n°5600 Raccolta n°2752 registrato all'Agenzia delle Entrate

Ufficio di Forlì il 09/02/2007 al n°901 Serie 1T TRASCRIZIONE del

9/02/2007 registro particolare n°1904 e registro generale n°3176 cui si

fa espresso riferimento per le servitù ivi indicate.

Precedentemente il terreno ove è stato edificato il fabbricato di cui le unità

immobiliari sopra descritte ne costituiscono porzione è pervenuto alla

società _____ suddetta con atto di "fusione di

società" Notaio Domenico Guastamacchia di Forlì del 20/12/2002

Repertorio n.186251 Raccolta n.16910 registrato a Forlì in data

31/12/2002 TRASCRIZIONE registro particolare n°32 e registro

generale n°43 del 2/01/2003.

I beni sopra descritti, alla data delle ispezioni ipotecarie 26/09/2024,

risultano gravati dalle seguenti formalità.

■ ISCRIZIONE registro particolare n°704 registro generale n°3177 del

09/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto notarile pubblico del 05/02/2007 Repertorio 5601/2753 Notaio Alessandro Torroni di Forlì (FC) per capitale € 150.000,00 Tasso interesse annuo 4,7% Totale € 300.000,00 Durata 20 anni a favore di "BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC COOP. A R.L." con sede a Milano (MI) Cod. Fisc. 00715120150 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni sopra descritti, soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

A margine della suddetta iscrizione risulta ANNOTAZIONE registro particolare n°1324 registro generale n°8064 del 16/05/2018 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE MODIFICA DELLA DURATA – atto Notaio Stefano Poeta di Reggio Calabria (RC) del 23/04/2018 Repertorio 2791/2234 a favore di "BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC. COOP. A R.L." con sede a Milano (MI) Cod. Fisc. 00715120150 soggetto contro [REDACTED]

■ ISCRIZIONE registro particolare n°1108 registro generale n°5223 del 20/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo – atto giudiziario Tribunale di Pontedera (PI) del 27/02/2009 Repertorio 39/2009 per capitale € 69.056,40 Tasso interesse annuo 13% Interessi €26.931,99 Spese €4.011,61 Totale € 100.000,00 a favore di "BANCA DI BIENTINA – CREDITO COOPERATIVO SCRL" con sede a Bientina (PI) Cod. Fisc. 00159040500 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni sopra descritti, soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

■ ISCRIZIONE registro particolare n°3358 registro generale n°14495

del 02/08/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo

– atto giudiziario Tribunale di Prato (PO) del 24/06/2010 Repertorio 1275/2010 per capitale € 42.840,00 Tasso interesse annuo 1% Interessi €1.285,20 Spese €5.874,80 Totale € 50.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni sopra descritti, soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

■ ISCRIZIONE registro particolare n°305 registro generale n°2019 del 12/02/2015 IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n°602 del 1973) – atto “EQUITALLIA CENTRO S.P.A.” di Firenze del 11/02/2015 Repertorio 322/13615 per capitale € 1.785.116,81 Totale € 3.570.233,62 a favore di “EQUITALLIA CENTRO S.P.A.” con sede a Firenze (FI) Cod. Fisc. 03078981200 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni sopra descritti, soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

■ TRASCRIZIONE registro particolare n°3771 registro generale n°5339 del 25/03/2021 ATTO GIUDIZIARIO DEL 22/01/2020 REP. N°3/2020 TRIBUNALE DI PRATO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore di “MASSA CREDITORI FALLIMENTO C.T.M. DI CURCIO GIOVANNI E C SNC” [REDACTED]

[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni sopra descritti, soggetto contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI

Per l'accertamento della conformità urbanistica dei beni sopra descritti, il sottoscritto ha compiuto ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Forlì, rilevando quanto segue.

L'intero edificio, di cui le unità immobiliari sopra descritte ne costituiscono porzione, risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n°249 rilasciato in data 17/11/2004 in esito alla domanda del 05/08/2004 P.G. n°39604 per costruzione di un fabbricato residenziale.

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. n°31 del 25/11/2002 P.G. n°24108 presentata in data 16/05/2005 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n°249/2004;
- Denuncia di inizio attività ai sensi della L.R. n°31 del 25/11/2002 P.G. n°28870 presentata in data 06/06/2006 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n°249/2004;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. n°39070 presentato in data 14/07/2006. Per detto certificato non è stato reperito il rilascio in quanto decorsi i termini di legge del silenzio-assenso; il tutto come indicato nel modulo di domanda e come confermato al sottoscritto dall'Unità Amministrativa Edilizia del Comune di Forlì in data 26/06/2006.

Lo stato attuale di fatto dell'appartamento non è conforme all'ultimo grafico rappresentativo dell'unità immobiliare a corredo degli atti autorizzativi sopra indicati.

Più precisamente le difformità riscontrate consistono essenzialmente in difformità interne del locale sottotetto adiacente alla scala (utilizzato

“abusivamente” come locale abitativo) in quanto suddiviso in due locali, oltre alla mancata indicazione del servizio igienico. Si rileva inoltre una maggior altezza del sottotetto di circa 25 cm e del vano areato al piano interrato (altezza indicata nei grafici <1,50-altezza rilevata ml. 2,25 circa), **utilizzato “abusivamente” come cantina**. La scala condominiale di accesso al piano interrato (ex vano di aerazione) non risulta rappresentata nei grafici allegati agli atti abilitativi sopra indicati.

Per la regolarizzazione **dell'unità immobiliare, dovrà essere presentata** istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi del D.P.R. n°380/2001 e succ. mod. e int., L.R. N.23/2004 Emilia Romagna (ove applicabile) e succ. modif. e int., con opere di adeguamento e/o fiscalizzazione.

Come riferito dal Funzionario del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Forlì, risulta necessario il deposito di una procedura di sanatoria e/o **cosiddetta “fiscalizzazione” per l'esatta quantificazione delle** sanzioni da parte del Comune.

Il presumibile costo da sostenere per la regolarizzazione/fiscalizzazione e adeguamenti, si può ritenere in circa euro 46.400,00.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni sopra descritti risultano concessi in comodato al [REDACTED]
[REDACTED] con contratto di comodato
stipulato in data 10/04/2024 registrato presso l'Ufficio DPFC UT di Forlì in

data 15/05/2024 serie 3X Num. 402, il tutto come da allegati ricevuti a mezzo PEC dall'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Prato in data 23/09/2024.

CONDOMINIO

Per il fabbricato, di cui le unità immobiliari sopra descritte ne costituiscono porzione, risulta costituito il condominio denominato "CONDOMINIO [REDACTED] i Amministrazioni Condominiali con studio in Forlì (FC), Viale Roma n°70/72.

Si riporta quanto comunicato dall'amministratore [REDACTED] in data 4/07/2024:

- *il riscaldamento è autonomo, l'acqua uso domestico è autonoma, è presente l'impianto ascensore condominiale, non è presente il servizio di portineria;*
- *non risultano, ad oggi, insoluti a carico del Sig. [REDACTED]; (allego il rendiconto cons. 2022/2023 e prev. 2023/2024 e scheda pagamento all. "a");*
- *sono stati deliberati i lavori come da riparto allegato; (allego scheda pagamento all. "b");*
- *non ci sono, ad oggi, procedimenti giudiziari in corso di nessun genere;*
- *spese ordinarie 900 / 950 annue;*

Importo spese straordinarie già deliberate:

- *allego riparto+allego situazione rateizzazione (all. "b").*

Si allega la documentazione trasmessa dallo studio di amministrazione in

data 04/07/2024.

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente l'intero edificio ricade in zona omogenea B1.5, Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità (RUE).

ACCERTAMENTO IMPIANTI

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti, realizzati successivamente all'entrata in vigore del D.M. 37/2008, riscontrando alla data del sopralluogo quanto segue:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia; la dichiarazione di conformità dell'impianto redatta dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] in data 26/06/2006 risulta depositata al Comune di Forlì in data 14/07/2006.

Impianto gas caldaia e cucina

L'unità immobiliare è dotata di impianto gas; la dichiarazione di conformità dell'impianto redatta dalla [REDACTED]

[REDACTED] risulta depositata al Comune di Forlì in data 14/07/2006.

Impianto ascensore

Il fabbricato condominiale è dotato di impianto ascensore; la dichiarazione di conformità dell'impianto redatta [REDACTED]

[REDACTED] data 14/09/2006 risulta depositata al Comune di Forlì in data 18/09/2006.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si espone il calcolo della superficie utile per ogni ambiente che è riportato nella tabella che segue, precisando che l'altezza media dell'appartamento e del garage è di ml. 2,70 circa.

CESPITE "A" ABITAZIONE VIA FRANCESCO LAMI n°14**SUPERFICIE INTERNA NETTA**

N° locale	Destinazione	Piano	Sup. netta
1	Monolocale	3°	27,15
2	Anti - Bagno	3°	1,52
3	Bagno	3°	2,88
4	Scala / Dis.	3° - 4°	9,40
5	Sottotetto	4°	3,56
6	Sottotetto	4°	26,65
7	Sottotetto	4°	8,50
8	Sottotetto	4°	7,23
9	Vano aerazione	Interrato	20,65

CESPITE "B" GARAGE VIA FRANCESCO LAMI n°16/A**SUPERFICIE INTERNA NETTA**

N° locale	Destinazione	Piano	Sup. netta
10	Garage	T	13,32

L'immobile si trova in zona periferica del Comune di Forlì, a carattere prevalentemente residenziale.

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello descritto nella presente perizia, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato su immobili limitrofi aventi caratteristiche simili, oltre ad aver eseguito una verifica delle compravendite di unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso

immobiliare come da atto di compravendita Notaio Martina Olivetti di Forlì del 03/12/2020 Repertorio n. 6681, Raccolta n. 5083, atto di compravendita Notaio Alessandro Torroni di Forlì del 13/09/2021 Repertorio n. 22305, Raccolta n. 14855.

Inoltre, ha considerato la tipologia e la disposizione dell'unità immobiliare, il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, le condizioni di agibilità, le dimensioni dell'immobile, le pertinenze, i vincoli e le servitù, lo stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, come libero, nel seguente modo:

Parametro usato = superficie convenzionale

➤ Prezzo unitario medio al mq € 1.800,00

Tale superficie deriva dalla superficie convenzionale dell'immobile opportunamente "omogenizzata" come segue:

CONTEGGI SUPERFICIE COMMERCIALE				
Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff. riduzione	Sup. conv.
Appartamento	3°	39,30	1,00	39,30
Loggia/balcone	3°	33,10	0,30-0,10	8,31
Locali sottotetto	4°	63,70	0,70	44,59
Terrazzi	4°	7,60	0,30	2,28
Garage	T	14,80	0,50	7,40
Vano aerazione*	Interrato	25,25	0,15	3,79
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ	105,67

* da ripristinare come da progetto

Valore di mercato = € / Mq 1.800,00 X mq. 105,67 (sup. conv.) = € 190.206,00.

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

1) **spese per conformità catastale € 1.500,00;**

2) spese per regolarizzazione/fiscalizzazione edilizia/urbanistica e adeguamenti € 46.400,00;

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato della piena proprietà, del bene di cui sopra, in Euro 142.300,00 (centoquarantaduemilatrecento/00) per arrotondamento.

NOTE

I beni immobili descritti nella presente relazione sono stati stimati alla data odierna nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive e passive.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato lì 11/10/2024

Il C.T.U.

Geom. Giovanni Santi



ALLEGATI (NUMERO 261 PAGINE TOTALI):

- verbale sopralluogo (da pagina 2 a pagina 5);
- documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi (da pagina 6 a pagina 34);
- documentazione catastale - estratto di mappa, ultimo elaborato planimetrico, planimetrie, visure (da pagina 35 a pagina 55);
- documentazione catastale - elaborati planimetrici storici (da pagina 56 a pagina 71);
- atti di provenienza (da pagina 72 a pagina 103);

- atto di convenzione edilizia (da pagina 104 a pagina 124);
- ispezioni ipotecarie (da pagina 125 a pagina 181);
- atti autorizzativi comunali (da pagina 182 a pagina 208);
- elaborati grafici a corredo della D.I.A. prot. 28870 del 6/6/2006 (da pagina 209 a pagina 211);
- pianta indicazione numero dei locali (da pagina 212 a pagina 214);
- estratto del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente (da pagina 215 a pagina 222);
- documenti condominio (da pagina 223 a pagina 257);
- comunicazione esito verifica contratti locazione/comodato Agenzia delle Entrate e scheda sintetica contratto di comodato (da pagina 258 a pagina 261).