Dott. Ing. Rinaldo Mari
Via I. Bonomi 15
50136 Firenze
Tel 055 677158 fax 055 672322
Email: studio@maririnaldo.191.it

Geom. Marco Carpini
Via G. Caccini 13
50141 Firenze
Tel/fax 055 419871
Email marcocarpini46@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

[redacted]

OGGETTO: [redacted]
Valutazione Appartamento posto in Sesto Fiorentino, località Il Neto, **Via Lino Chini n. 95 posto al piano secondo**.

Cespite 2

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

****

INDICE

A) INCARICO **2**

B) RISPOSTA AL QUESITO **2**

B1) UBICAZIONE;IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 2

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI 3

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE 4

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA 5

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' 6

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI 6

B5) METODOLOGIA DI STIMA 7

B6) INDAGINI DI MERCATO 8

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA 12

File: Sesto F_ Via Chini cespite 2 .doc

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

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpini, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai [redacted] epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano primo dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del piano particolareggiato n.7 del lotto 3B comparto Chini del PEEP, in Via Lino Chini nel Comune di Sesto Fiorentino.

B) RISPOSTA AL QUESITO

B1) UBICAZIONE;IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità in esame, costruita su terreno di proprietà comunale concesso a [redacted] in diritto di superficie per 99 anni, è ubicata nella zona periferica sud-ovest del Comune di Sesto Fiorentino, in località denominata "Il Neto", ovvero in un ambito territoriale ai limiti della zona urbanizzata cittadina con presenza sì di servizi di pubblico trasporto, ma con scarse dotazioni di strutture commerciali. Tutto ciò influenza negativamente il mercato immobiliare della zona.

L'unità immobiliare in esame è situata al piano secondo del n° civico 95, con ingresso dal corridoio condominiale posto a sinistra per chi arriva sul pianerottolo salendo le scale, ed è composta da due vani utili, ossia, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale, più disimpegno e servizio igienico (completo di allacci alla rete idrica, scarichi, wc, bidet, lavabo e doccia). L'appartamento è altresì dotato di una terrazza

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

accessibile sia dal soggiorno che dalla camera matrimoniale.

Tutti i vani hanno altezza utile di ml 2,70, sono pavimentati con mattonelle in ceramica e battiscopa in legno, con soffitti e pareti intonacati a civile e tinteggiati. Sono inoltre presenti rivestimenti in monocottura montati su porzioni delle pareti della cucina (h = ml. 1,50) e del bagno (h = ml. 2,20).

L'unità immobiliare è munita di infissi esterni in legno, costituiti da finestre e/o porte-finestre con vetro camera e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia posizionata nella terrazza con radiatori in alluminio preverniciato montati in ogni vano.

L'appartamento è dotato di un garage al piano seminterrato, con accesso dalla rampa a comune esterna avente il civico 95/A.

L'appartamento risulta abitato [redacted] in forza del contratto di locazione del 12/05/2006. Al momento del sopralluogo del 09/02/2016 l'unità era in buono stato di manutenzione.

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliari sono attualmente rappresentate al Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze, Comune censuario di Sesto Fiorentino, nel foglio di mappa 43, p.lla 1679, con i seguenti dati identificativi:

- **sub. 30**, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 278,89(appartamento);

  confini: parti comuni, [redacted] su più lati, s.s.a.
- **sub. 62**, cat. C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 73,85 (garage);

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

confini: parti comuni, [redacted] s.s.a.

in conto a:

– "COMUNE DI SESTO FIORENTINO" – proprietà per l'area;

– [redacted] proprieta` superficiaria per 1000/1000 diritto per 99 anni rinnovabile .

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino sono conformi al progetto approvato ed allo stato attuale delle stesse unità immobiliari.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq (1)		
	piano secondo	**terrazza**	**garage**
Appartamento	50,63	12,58	13,08

(1) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

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

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
  - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- garage: 40%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazze	0,30
Garage	0,40

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Ragguagliata (mq)
Appartamento	50,63	1,00	50,63
Terrazza	12,58	0,30	3,77
Garage	13,08	0,40	5,23
Totale superficie:			**59,63 ≈ 60**

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato costruito in esecuzione del piano particolareggiato n.7 del lotto 3B del PEEP Comparto Chini ed in conformità della Concessione Edilizia del rilasciata dal Comune di Sesto Fiorentino in data 04/12/2003 al n° n.484 e successiva variante permesso di costruire in data 16/01/2006 al n° 7. In data 07/03/2006

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

con il prot. 14842 veniva presentata la comunicazione dello stato finale dei lavori.

Lo stato attuale delle unità immobiliari in questione risulta essere **conforme** a quanto indicato nei grafici allegati ai titoli edilizi sopra riportati, nonché alla relativa planimetria catastale depositata presso la locale Agenzia del territorio.

La certificazione di abitabilità è stata inoltrata al Comune di Sesto Fiorentino in data 29/03/2006 con prot. 18750.

B3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che il diritto di superficie per 99 anni, rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni sui terreni, ove insiste l'edificio, è stato acquisito da [redacted] con atto di convenzione del [redacted] del 07/10/2003 rep. 31823/11199 registrato a Firenze il 15/20/2003.

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [redacted] relativamente alla proprietà superficiaria per 99 anni rinnovabile e al "COMUNE DI SESTO FIORENTINO" relativamente alla proprietà dell'area.

B4) PARTICOLARI CONDIZIONI

Si evidenzia, come già riferito, che il fabbricato di cui l'alloggio fa parte è destinato a edilizia residenziale ai sensi della Legge 865/71. Lo stesso è stato realizzato previa sottoscrizione della convenzione di cui all'atto [redacted] del 07/10/2003 rep. 31823/11199 (vedi all. 8 per

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

l'integrale lettura). Detta convenzione, oltre a evidenziare la cessione del diritto di superficie per 99 anni rinnovabili (art.10), imponeva alcune limitazioni (tipiche per le cessioni delle aree per la realizzazione dei Piani di Edilizia Economica Popolare) di cui, in particolare, si evidenziano quelle limitative per le vendite e locazioni degli immobili, riguardanti i requisiti dei soci–acquirenti o assegnatari, i criteri e il prezzo di cessione e locazione (art 8, 13, 14), e le tipologie e caratteristiche degli alloggi (art. 6).

Nel caso di vendita giudiziaria dei beni qui descritti nell'ambito della procedura concordataria, i sottoscritti si limitano ad evidenziare l'esistenza della predetta convenzione lasciando ai [redacted], nonché al Giudice Delegato, ogni decisione in merito alla formulazione del bando d'asta, alle modalità di vendita e ad eventuali obblighi degli aggiudicatari, le cui scelte assumono profili legali e procedurali che esulano dalle competenze tecniche degli scriventi.

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché similari a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare – vedi all. 9) e con pubblicazioni di

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

operatori specializzati.

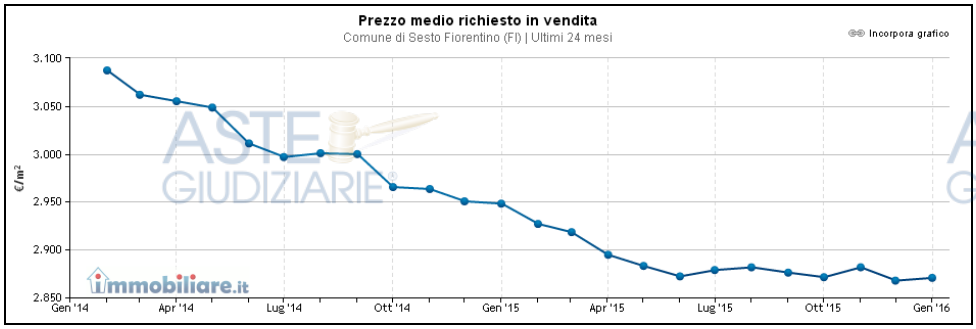
B6) INDAGINI DI MERCATO

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un comparto PEEP, che attiene in genere ad edilizia di tipo economico. Tuttavia, i materiali e le finiture delle unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 110.000,00 e 130.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 1° semestre 2015, indicano per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione un *range* compreso tra 1.700,00 e 2.300 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobiliare nel corso del secondo semestre 2015 nell'intera area di Sesto Fiorentino non ha subito alcuna flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito *www.immobiliare.it*: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle contrattazioni):

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



Fonte: Ag. Immobiliare.it

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" non abbiano subito flessione, pertanto si confermano i valori OMI aggiornati, ovvero tra 1.700 €/mq e 2.300 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "*borsinoimmobiliare*" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Borsinoimmobiliare.it
Valutazioni & Consulenze Immobiliari Nazionali

Quotazioni & Rendimenti (febbraio 2016)

Comune	Sesto_Fiorentino						
Zona	Neto-padule-volpaia						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	**Fascia media**	1° Fascia	2° Fascia	**Fascia media**	1° Fascia	**Tasso capitalizzaz.**
Abitazioni civili (In buono stato)	1.909	**2.227**	2.546	6,4	**7,7**	9,1	**4,2%**
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.727	**2.000**	2.273	5,5	**6,4**	7,3	**3,8%**
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	**Fascia media**	1° Fascia	2° Fascia	**Fascia media**	1° Fascia	**Tasso capitalizzaz.**
Box (In buono stato)	1.182	**1.409**	1.637	4,5	**5,5**	6,4	**4,6%**
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	**Fascia media**	1° Fascia	2° Fascia	**Fascia media**	1° Fascia	**Tasso capitalizzaz.**
Capannoni industriali (In buono stato)	636	**818**	1.000	2,7	**3,6**	4,5	**5,3%**
Capannoni tipici (In buono stato)	636	**818**	1.000	2,7	**3,6**	4,5	**5,3%**
Laboratori (In buono stato)	727	**1.000**	1.273	3,6	**5,0**	6,4	**6,0%**
Magazzini (In buono stato)	727	**1.000**	1.273	3,6	**5,0**	6,4	**6,0%**

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria

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

di *abitazioni di tipo economico,* nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione buono si reputa corretto collocare il valore nella fascia media, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa **€/mq 2.000,00**, valore fra l'altro compreso nel *range* indicato dall'OMI aggiornato.

Nel caso in questione, però, le unità immobiliari sono state realizzate su terreno di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino su cui grava "diritto di Superficie" a favore dell'attuatore per 99 anni a partire dal 2003 (anno della convenzione). Dal valore di cui sopra (valido per beni in piena proprietà) si deve detrarre quindi la quota che il Comune può richiedere per la trasformazione del diritto di superficie in "piena proprietà", così come regolamentato dalla L. 448/1998 art 31 comma 45-47 e 48[1], nonché dalla L. 244/2007 che ha introdotto i nuovi criteri per la determinazione

[1] L. 448/1998 – art 31:

comma 47 - La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accensione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

comma 48 - Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dai comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, dei decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (159), convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto dì superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi ai consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

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

delle indennità d'esproprio (Indennità = valore venale) e dal parere della Corte dei Conti a Sezioni riunite n° 22 del 04.04.2011

In definitiva detto corrispettivo è pari al 60% della presunta indennità d'esproprio determinata al momento del passaggio dal diritto di superficie a piena proprietà, detratto l'importo già corrisposto per il diritto di superficie aggiornato al momento della trasformazione del diritto.

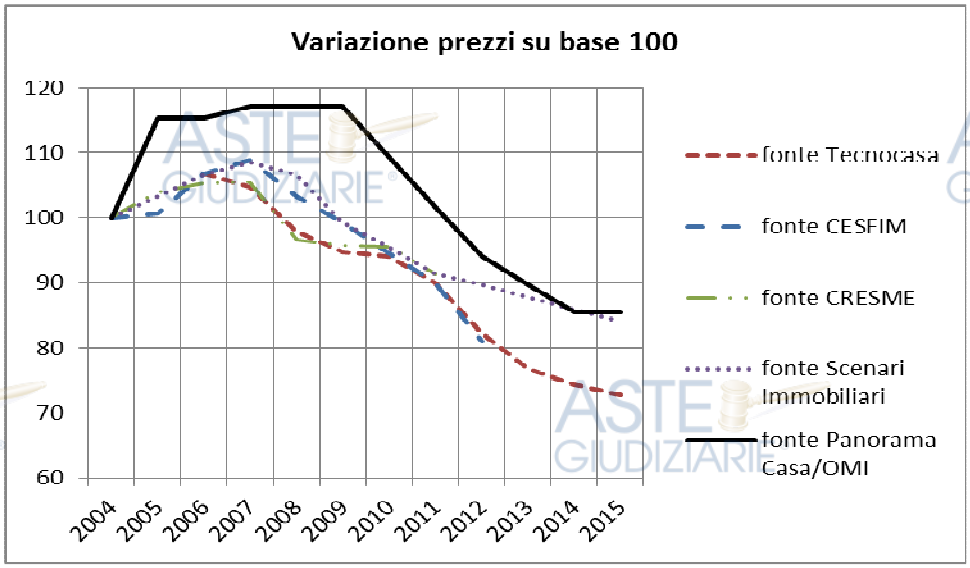
Nel nostro caso, tenendo presente quanto indicato nella convenzione, nonché i valori di mercato attuali, il corrispettivo per tale trasformazione potrebbe verosimilmente avere una incidenza del 6,5% circa sul valore della piena proprietà.

Da ciò emerge che il valore unitario di mercato si riduce a €/mq 2.000 x (1-0,065) = 1.870 €/mq ≈ **1.900 €/mq**.

Tale valutazione è confermata, inoltre dalla circostanze che ben quattro appartamenti dello stesso immobile sono stati venduti con relativi atti di compravendita in base a prezzi pattuiti nel 2004 (vedasi data del 1° acconto indicata nei contratti) per un valore unitario medio di circa 2.230 €/mq.

Orbene, il mercato immobiliare dal 2004 ad oggi ha subito una flessione del 15% circa, come meglio evidenziato dal diagramma fonte "PANORAMA CASA – OMI" (linea continua) indicativo del reale mercato della specifica zona in esame per immobili di tipo economico (gli altri diagrammi indicano l'andamento medio dell'intero mercato nazionale):

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



Pertanto il valore indicato nei contratti attualizzato ad oggi è pari a 2.230 x (1-0,15) =1.895 €/mq ≈ **1.900,00 €/mq**.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B6) il più probabile valore di mercato è mediamente pari a circa 1.900,00 €/mq, riferito ad un appartamento di edilizia economica, situato ad un piano nobile, dotato di ascensore, con livello medio di luminosità e panoramicità, su terreno concesso in diritto di superficie per 99 anni dal 2003.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano secondo con ascensore condominiale, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a Cp = 1. Poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i relativi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 60, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari

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

a:

mq 60 x 1,00 x €/mq 1.900,00 = **€ 114.000,00**

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio similare nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica e catastale come di fatto riscontrata.

Le unità immobiliari in esame (appartamento e garage) ad oggi risultano **occupate**[redacted] (come verificato nel corso del sopralluogo del 09/02/2016) con contratto di locazione del 12.05.2006 avente durata di anni 6 + 2 a partire dal 15.05.2006 (canone annuo di € 4.897,44 comprensivo di IVA al 10%) e, quindi, con prossima scadenza al 12.05.2016. Occorrerà effettuare, pertanto, una detrazione che tenga conto della non piena disponibilità immediata dei beni, che i sottoscritti indicano intorno al 25%, come di prassi. In tale ipotesi, quindi, il più probabile valore di mercato del bene considerato occupato è pari a € 114.000,00 x (1-25%) ≈ € 85.500 ≈ **€ 86.000,00.**

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel caso in esame, pari a circa € 114.000,00 – 11.400,00 ≈ **€ 103.000,00** nel caso in cui il bene sia da considerarsi libero, ossia di **€ 77.000,00** nel caso in cui sia da considerarsi occupato.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

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

Con osservanza.

Firenze, lì 23/03/2016

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

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

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. estratto di mappa catastale;
3. visure catastali;
4. elaborato planimetrico;
5. planimetrie catastali (appartamento più garage);
6. stralcio del certificato abitabilità del 29/03/2006;
7. stralcio della variante finale
8. atto di convenzione del 07/10/2003 rep. 31823/11199;
9. tabella dei valori OMI – 1° semestre 2015;
10. contratto di locazione.

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

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Data: 22/02/2016 - Ora: 16.21.25 Fine

Visura n.: T251141 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SESTO FIORENTINO (Codice: I684)**
	Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 43 Particella: 1679 Sub.: 30**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**43**	**1679**	**30**			**A/2**	**2**	**3 vani**	**Totale: 56 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 52 m²**	**Euro 278,89**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA LINO CHINI piano: 2 scala: A;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO FIORENTINO con sede in SESTO FIORENTINO	00420010480*	(1t) Proprieta` per l`area
2	[redacted]		(1s) Proprieta` superficiaria per 1000/1000 DIRITTO PER 99 ANNI RINNOVABILE

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 28/02/2006 n. 506.1/2006 in atti dal 28/02/2006 (protocollo n. FI0042323) Registrazione: COSTITUZIONE

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Allegato "3"

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Data: 22/02/2016 - Ora: 16.21.48 Fine

Visura n.: T251359 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SESTO FIORENTINO (Codice: I684)**
	Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 43 Particella: 1679 Sub.: 62**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	1679	62			C/6	6	13 m²	Totale: 14 m²	Euro 73,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA LINO CHINI piano: S1;				
Notifica	in corso con prot. FI0019462/2007 del 19/01/2007	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)				

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO FIORENTINO con sede in SESTO FIORENTINO	00420010480*	(1t) Proprieta` per l`area
2	[redacted]		(1s) Proprieta` superficiaria per 1000/1000 DIRITTO PER 99 ANNI RINNOVABILE

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 28/02/2006 n. 506.1/2006 in atti dal 28/02/2006 (protocollo n. FI0042323) Registrazione: COSTITUZIONE

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Allegato "3"