GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

FIRENZE 11/03/2019

TRIBUNALE DI FIRENZE
NUMERO DI RUOLO GENERALE ESECUZIONE 534/09
GIUDICE AMMIRATI DOMENICO
ESECUZIONE PROMOSSA DA + 3 CONTRO

DATA INCARICO 27/10/2010

OGGETTO :

STIMA DELLA UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN:

COMUNE DI FIRENZE VIA GUIDO BANTI 2 , UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD USO ABITATIVO POSTA AL PIANO TERRENO AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 2 DELLA VIA BANTI , A SINISTRA GUARDANDO LA FACCIATA DALLA PUBBLICA VIA.

PREMESSO

- ⇨ CHE , ALL'UDIENZA DEL GIORNO 27/10/2010 LO SCRIVENTE VENIVA NOMINATO CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO NEL PROCEDIMENTO CIV. RG N. 534/09 DAL GIUDICE AMMIRATI DOMENICO ,
- ⇨ CHE , LO STESSO GIUDICE , IN RIFERIMENTO ALLA CAUSA SOPRADETTA PONEVA ALLO SCRIVENTE DI 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 ; OVE OCCORRA DEVE ESSERE

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

PROVVEDUTO ALL'AGGIORNAMENTO , ANCHE MEDIANTE LE NECESSARIE DENUNCE CATASTALI, SOTTOSCRIVENDOLE ANCHE SURROGANDOSI ALLA PROPRIETA' , ANCHE NEL CASO DI COMPROPRIETA' ;

- RIPORTI GLI ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETA' DELL' INTERO BENE , QUOTA DI ESSO (INDICANDO I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI) O ALTRO DIRITTO REALE (NUDA PROPRIETA' , SUPERFICIE , USUFRUTTO) ;
- INDICHI INOLTRE QUALE SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA , SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI ;

2) A FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/I BENE/I ;

3) PROVVEDA 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 DOVRA' 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 ;

4) A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA' , 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 D.ATT.C.CIV.

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI , EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA' 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 , SERVITU' , USO , ABITAZIONE)

5) A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA' , 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 .

6) A VERIFICARE LA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL / I BENE / I , NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO , SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE , EDILIZIE E CATASTALI .

OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, SI PRONUNCI SULL'EVENTUALE

SANABILITA' 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. LGS 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 E' INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967 .

7) AD INDICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

INDICANDO

A) IL VALORE DI MERCATO

B) IL PREZZO A BASE D'ASTA

8) AD INDICARE , IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO :

A) IL VALORE COME AL PUNTO 7 , CHE PRECEDE SIA DELL'INTERO CHE DELLA QUOTA/E PIGNORATA/E ;

B) SE IL COMPENDIO PIGNORATO PUO' ESSERE DIVISO IN NATURA O SIA PER SUE CARATTERISTICHE E TENUTO CONTO DEL NUMERO DELLE QUOTE DA CONSIDERARE NON DIVISIBILE IN NATURA .

9) AD INDICARE IL REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

10) A PROVVEDERE , OVE NECESSARIO , AI SENSI DELL' ART.6 D.LGS. 192/05 , COME MODIFICATO DAL D.LGS. 311/06 , AD ACQUISIRE , OVE ESISTENTE , LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE ENERGETICA PREVISTA DALLA NORMATIVA SUINDICATA .

LADDOVE MANCANTE , DETRARRE , DAL PREZZO BASE ASTA , LA SOMMA DI 3.000,00 EURO , PONENDO ALL'ACQUIRENTE L'ONERE DI DOTARE L'IMMOBILE ACQUISTATO DELL ' ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA ;

11) AD EFFETUARE UN RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI .

⇨ CHE IL GIUDICE AMMIRATI INVITAVA A DEPOSITARE , ALMENO 45 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA DI VENDITA , LA RELAZIONE SCRITTA IN CANCELLERIA , UNENDO ALL'ORIGINALE UNA COPIA SEMPLICE E UNA COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E AD INVIARNE COPIA AI CREDITORI PROCEDENTI , AI CREDITORI INTERVENUTI E AL / I DEBITORE / I , ANCHE SE NON COSTITUITO/I , A MEZZO POSTA ORDINARIA O POSTA ELETTRONICA .

****

TUTTO CIO' PREMESSO

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

IL SOTTOSCRITTO PAOLETTI EMIDIO NATO A FIRENZE IL 14/05/1955 GEOMETRA ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE AL NUMERO 1954/10 CON STUDIO IN COMUNE DI FIRENZE VIA G.F. MARITI 9 , TECNICO INCARICATO , RIMETTE LA SEGUENTE PERIZIA DI STIMA INERENTE L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI ALL'OGGETTO POSTA IN COMUNE DI FIRENZE VIA BANTI 2 E PIU ' PRECISAMENTE IL QUARTIERE AL PIANO TERRENO , CON ACCESSO DAL CIVICO 2 DELLA VIA BANTI A SINISTRA PER CHI GUARDA LA FACCIATA DALLA PUBBLICA VIA ; IL QUARTIERE RISULTA ESSERE COMPOSTO DA NUMERO TRE VANI OLTRE SERVIZI ED ACCESSORI FRA I QUALI UNA CORTE INTERNA , POSTA SULLA PARTE TERGALE , CON TETTOIA DI MODESTE DIMENSIONI E CORRENTE PARALLELA AL PROSPETTO TERGALE . E' INOLTRE PRESENTE NELLA CORTE TERGALE UN MANUFATTO / RIPOSTIGLIO DI MODESTE DIMENSIONI .

ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FIRENZE DETTO BENE RISULTA ESSERE CENSITO NEL FOGLIO DI MAPPA 35 PARTICELLA 459 SUBALTERNO 1 E PARTICELLA 2021 DELLO STESSO FOGLIO DI MAPPA 35 .

IL TUTTO COMUNQUE COME MEGLIO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATO NELL'ALLEGATO ELABORATO SCHEMATICO INDICATIVO .

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO RISULTA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO AVERE SUBITO VARIAZIONI EDILI RISPETTO ALLA SITUAZIONE GRAFICAMENTE RAPPRESENTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PRESSO

L'UFFICIO DEL TERRITORIO E RISPETTO LA PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI SANATORIA POSIZIONE S/35.297 PROTOCOLLO 84.592 /86 RELATIVA ALLA STESSA UNITA' IMMOBILIARE .

IN PARTICOLARE RISULTA CHE LA TETTOIA TERGALE HA UNA DIVERSA

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA , TERMINANDO LA STESSA ALLA FINESTRA , LATO DESTRO PER CHI GUARDA IL PROSPETTO DAL GIARDINO , PRESENTE NEL VANO TERGALE SULLA DESTRA , NEL GRAFICO CATASTALE E NELLA PLANIMETRIA ANNESSA ALLA SANATORIA RILASCIATA DAL COMUNE DI FIRENZE , MENTRE, NELLA ATTUALE REALTA' , LA STESSA RISULTA CONTINUARE FINO AL MURO DI CONFINE CON L'ADIACENTE PROPRIETA' .

RISULTA INOLTRE INDICATO , NEL GRAFICO CATASTALE E NELLA PLANIMETRIA ANNESSA ALLA DOMANDA DI SANATORIA , IL BOX POSTO NELLA CORTE TERGALE ESSERE IN LAMIERA , DI DIVERSA CONFIGURAZIONE E POSIZIONAMENTO ; MENTRE NELLA REALTA' LO STESSO RISULTA ESSERE IN LEGNO E DI DIVERSE DIMENSIONI , INOLTRE SEMBRANO ESSERE STATE REALIZZATE PAVIMENTAZIONI NELLA CORTE TERGALE CON GETTATE .

IL BENE RISULTA ESSERE PERVENUTO AI SIGNORI [illegible] E [illegible] PER LA QUOTA DI ½ CIASCUNO IN SEGUITO ALLA MORTE DELLA MADRE [illegible] 05 , MORTA [illegible] 1 , [illegible] (VEDI CERTIFICAZIONE STORICO IPOTECARIA ALLEGATA REDATTA DAL NOTAIO ROBERTO ROMOLI DATATA 08/02/2010) .

****

CONFINI DEL BENE : ANDRONE E PARTI CONDOMINIALI DI VIA BANTI 2 ,

ADIACENTE FABBRICATO DI VIA BANTI 4 , CORSINI , SALVO SE ALTRI .

IL TUTTO COMUNQUE COME MEGLIO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATO NELL'ALLEGATO ELABORATO GRAFICO CATASTALE SCHEMATICO INDICATIVO

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

TRA LA PLANIMETRIA PRESENTE E DEPOSITATA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI FIRENZE E LO STATO ATTUALE SONO PRESENTI LE VARIAZIONI SOPRA DESCRITTE.

LA TETTOIA PRESENTE SULLA PARTE TERGALE NON RISULTA ESSERE STATA INDICATA NELL'ESTRATTO CATASTALE, DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO, IN MANIERA CORRETTA.

CIO' NONOSTANTE SI RITIENE CHE LE VARIAZIONI ACCERTATE NON DETERMININO UNA VARIAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI FIRENZE E LO STATO ACCERTATO DURANTE IL SOPRALLUOGO.

RIFERIMENTI CATASTALI :

ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FIRENZE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO RISULTA ESSERE CENSITA NEL FOGLIO DI MAPPA 35 PARTICELLA 459 SUBALTERNO 1 E PARTICELLA 2021 SEMPRE DELLO STESSO FOGLIO DI MAPPA 35, PIANO TERRENO, ZONA CENSUARIA 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA VANI CATASTALI 4,5, RENDITA CATASTALE EURO 418, 33, INTESTATA A [illegible] 31 PROPRIETARIA PER ½ E [illegible] PROPRIETARIA PER ½.

SI RIPETE, SALVO QUANTO SOPRA SCRITTO, SI RITIENE CHE L'ATTUALE

PLANIMETRIA CATASTALE RISPECCHI A LIVELLO DELLA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE, L'ATTUALE SITUAZIONE SCHEMATICO

INDICATIVA DEL BENE.

SI FA COMUNQUE RILEVARE LE DIVERGENZE RISCONTRATE E SOPRA RIPORTATE (SALVO OVVIAMENTE LA TOLLERANZA SEMPRE AMMESSA

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

NELLA STESURA DEI GRAFICI).

****

SITUAZIONE URBANISTICA

PER QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE LEGGI IN MATERIA URBANISTICA L' UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO RISULTA ESSERE INSERITA IN UN FABBRICATO COSTRUITO IN DATA ANTECEDENTE ALL'ANNO 1967 .

RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA DOMANDA DI SANATORIA AL COMUNE DI FIRENZE , DOMANDA PRESENTATA IN BASE A QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE NUMERO 47 DEL 1985 , PROTOCOLLATA DALL'UFFICIO DEL COMUNE DI FIRENZE , CONDONO EDILIZIO , AL NUMERO DI POSIZIONE S/35.297 PROTOCOLLO 84.592 / 86.

IN SEGUITO ALLA SUDDETTA DOMANDA DI SANATORIA RISULTA ESSERE STATA RILASCIATA CONCESSIONE / AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA DAL COMUNE DI FIRENZE , NUMERO 117.172/S , DETERMINAZIONE N O O / 9532 / 9 DEL 26 SETTEMBRE 2000 .

SI RIPETE (IN CONSIDERAZIONE ANCHE DELLA TOLLERANZA SEMPRE AMMESSA) RISPETTO ALLE SITUAZIONI SOPRA DESCRITTE E RISPETTO ALLA SITUAZIONE RAPPRESENTATA NEGLI ALLEGATI DELLA DOMANDA DI SANATORIA NUMERO S/35.297 DAGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI SONO EMERSE DIVERGENZE TRA LO STATO CONDONATO E LO STATO ACCERTATO DURANTE

IL SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN SEGUITO ALL'INCARICO CONFERITO DAL GIUDICE AMMIRATI DIVERGENZE CONSISTENTI IN:

- LA TETTOIA TERGALE HA UNA DIVERSA RAPPRESENTAZIONE , TERMINANDO LA STESSA ALLA FINESTRA , LATO DESTRO PER CHI GUARDA IL PROSPETTO DAL GIARDINO , PRESENTE NEL VANO TERGALE , SULLA DESTRA , MENTRE NELLA REALTA' LA STESSA RISULTA CONTINUARE FINO AL

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

MURO DI CONFINE CON L'ADIACENTE PROPRIETA';

- RISULTA INOLTRE INDICATO , NEL GRAFICO CATASTALE E NELLA PLANIMETRIA ANNESSA ALLA SANATORIA , IL BOX / RIPOSTIGLIO POSTO NELLA CORTE TERGALE REALIZZATO IN LAMIERA , DI DIVERSA CONFIGURAZIONE E POSIZIONAMENTO , MENTRE NELLA REALTA' LO STESSO RISULTA ESSERE IN LEGNO E DI DIVERSE DIMENSIONI E POSIZIONAMENTO ;
- INOLTRE SEMBRANO ESSERE STATE REALIZZATE PAVIMENTAZIONI NELLA CORTE TERGALE CON RELATIVE GETTATE .

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTAVA ESSERE USUFRUITA , A QUANTO RIFERITO , DA PARENTE DELLA PROPRIETARIA , CERTA SIGNORA [illegible] , QUALIFICATOSI COME [illegible]

L'UNITA' RISULTA ESSSERE IN ORDINARIO STATO DI MANUTENZIONE

STATO LOCATIVO

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO VIENE VALUTATA LIBERA , AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'UNITA' RISULTAVA ESSERE USUFRUITA SI RIPETE , A QUANTO RIFERITO , DALLA NIPOTE DELLA SIGNORA [illegible]

PROVENIENZA DEI BENI

IL BENE IN OGGETTO RISULTA ESSERE PERVENUTO ALLA PROPRIETA' SIGNORI [illegible] NATA A [illegible] L' [illegible] E C [illegible] E NATO [illegible] , PER LA QUOTA DI ½ CIASCUNO , IN SEGUITO ALLA MORTE DELLA [illegible]

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

SIGNORA NATA A [illegible] 1995 MORTA IN DATA [illegible], DENUNCIA DI SUCCESSIONE NUMERO 71 VOLUME 71 DEL 13 AGOSTO 2001.
RISULTA ESSERE PERVENUTO ALLA SIGNORA [illegible] NATA A FIRENZE IL [illegible] LA PROPRIETA' DEL 50 % DELLA QUOTA, DI [illegible] FEDELE PER ATTO DI DONAZIONE AI ROGITI DEL NOTAIO GIANCARLO SANFELICE REPERTORIO NUMERO 102.594 IN DATA 23/11/2007.

SITUAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

DAGLI ACCERTAMENTI EFFETTUATI ALLA DATA DEL 02/11/2010 PRESSO LA CONSERVATORIA DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI RISULTANO A CARICO DELLA SIGNORA [illegible] NATA A [illegible] LE SEGUENTI FORMALITA' :

1) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 11/11/2002 - REGISTRO PARTICOLARE 26109 REGISTRO GENERALE 38.978

PUBBLICO UFFICIALE : UFFICIALE GIUDIZIARIO REPERTORIO 9645/2002 DEL 25/10/2002
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI SITI IN FIRENZE ;
2) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 31/08/2009 REGISTRO PARTICOLARE 25.424 REGISTRO GENERALE 38.584
PUBBLICO UFFICIALE : UFFICIALE GIUDIZIARIO REPERTORIO 10757 DEL 22/08/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI SITI IN FIRENZE .
****
SI RIPORTA L'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' RELATIVE A CARAMIA TERESA NATA A FRANCAVILLA FONTANA (BR) IL 11/05/1946

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

RILASCIATO DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI FIRENZE - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (ARCHIVIO INFORMATIZZATO DAL 1980).
SI RIPORTA INOLTRE IN COPIA LA CERTIFICAZIONE NOTARILE REDATTA DAL DOTTOR ROBERTO ROMOLI DATATA 08/02/2010.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

ESPERITE LE DOVUTE INDAGINI, EFFETTUATI I DOVUTI RILIEVI E MISURAZIONI , EFFETTUATO UNO STUDIO DELLE CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELLA UNITA' IMMOBILIARE , LO SCRIVENTE , PER DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SOPRADESCRITTO HA RITENUTO CORRETTO MEDIARE I RISULTATI OTTENUTI CON DUE DIVERSE METODOLOGIE ESTIMATIVE E CIOE' CON LA STIMA SINTETICO COMPARATIVA , CHE SI BASA SULLA RICERCA DEI VALORI DI MERCATO ATTRIBUITI AD UNITA' IMMOBILIARI AVENTI CARATTERISTICHE SIMILI A QUELLE DELLA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO, POSTE IN VENDITA IN PERIODI RELATIVAMENTE RECENTI, E LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI CON LA QUALE SI GIUNGE AD OTTENERE IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI ATTRAVERSO IL RAPPORTO TRA LA RENDITA NETTA ANNUA STIMATA E IL TASSO DI CAPITALIZZAZIONE APPLICATO (ANCHE SE NELL'ATTUALE MOMENTO LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI CAPITALIZZAZIONE LASCIA AMPIE INTERPRETAZIONI).
LA MEDIA DEI DUE VALORI , DETERMINATI CON I SOPRADESCRITTI METODI, VIENE ESEGUITA CONSIDERANDO GLI IMMOBILI IN AMBEDUE I CASI LIBERI DA CONTRATTI DI LOCAZIONE E CONSIDERANDO IL BENE NELLE ATTUALI CONDIZIONI .
LA ZONA DOVE E' POSTA L'UNITA' IMMOBILIARE , E' UNA ZONA RESIDENZIALE POSTA IN VICINANZA DELLA ZONA OSPEDALIERA DI

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

CAREGGI

****

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA UNITA' IMMOBILIARE

EURO 235.000,00

(DUECENTOTRENTACINQUEMILA/00)

****

PROBABILE VALORE D'ASTA

EURO 225.000,00

(DUECENTOVENTICINQUEMILA /00)

****

DA INDAGINI EFFETTUATE PRESSO I RESIDENTI NEL FABBRICATO DI VIA BANTI 2 FIRENZE E' EMERSO CHE NON E' STATO NOMINATO NESSUN AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO (SONO PRESENTI 8 UNITA' IMMOBILIARI) , RISULTA CHE UN CONDOMINO EFFETTUATA LE RIPARTIZIONI DELLE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI RELATIVE AL CONDOMINIO .

CONTATTATO , LO STESSO , HA RIFERITO VERBALMENTE CHE NON RISULTANO ALLA DATA DEL 24/11/2010 (DATA DEL COLLOQUIO) PENDENZE RELATIVE A ONERI NON CORRISPOSTI INERENTI L'UNITA' DI PROPRIETA' [illegible] POSTA AL PIANO TERRENO .

****

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO A QUANTO RIFERITO L'UNITA' RISULTA ESSERE ABITATA DALLA [illegible] DELLA SIGNORA [illegible] A , SIGNORA [illegible] .

GEOM. PAOLETTI EMIDIO
VIA MARITI 9
50.127 - FIRENZE
TEL. 055/33.21.08 CELL. 335/800.799.0
CODICE FISCALE PLTMDE55E14D612I - PARTITA IVA 01304620485
POSTA ELETTRONICA postmaster@paolettiemidio.it

****

NON RISULTA ESSERE STATA REDATTA ED IN POSSESSO DELLA PROPRIETA' , LA DOCUMENTAZIONE ENERGETICA PREVISTA DALLA NORMATIVA VIGENTE , AI SENSI DELL' ART.6 D.LGS. 192/05 , COME MODIFICATO DAL D.LGS 311/06 (ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA) .

DALLE VERIFICHE EFFETTUATE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO RISULTA RIENTRARE NELLA CLASSE ENERGETICA G.

RELATIVAMENTE ALLA IPOTESI DI SUDDIVISIONE IN LOTTI DEL BENE NON SE NE RAVVISA LA CONVENIENZA E POSSIBILITA' .

ALLEGATI :

- PLANIMETRIA SCHEMATICO INDICATIVA UNITA' IMMOBILIARE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VISURA CATASTALE
- ALLEGATE VISURE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI FIRENZE - (CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI)
- RELAZIONE NOTARILE DOTTOR ROBERTO ROMOLI
- PLANIMETRIA CATASTALE
- ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 35 PARTICELLA 459 E 2021
- SCHEMA SOMMARIO INDICATIVO CALCOLO SUPERFICI
- COPIA CONCESSIONE AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA NUMERO DETERMINAZIONE N O O / 9.532 / 9 DEL 26/09/2000
- .....
  .....

Il tecnico

Geom . Emidio Paoletti