

TRIBUNALE DI FIRENZE

Proc. n. 106/2023 R.G. – ESECUZIONE IMMOBILIARE

******* // *******

G. E. Dr.ssa Francesca Romana BISEGNA

Udienza 16/07/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Grazzini nato a Firenze il 03/11/1952, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze no. 2146 e dei Consulenti del Tribunale di Firenze con studio professionale in Firenze, via dell'Arcolaio 44D, E-mail: alessandro.grazzini@pec.architettifirenze.it, TM +39 335 618 2646; avendo prestato giuramento di rito in data 13/02/2024, provvede a redigere la presente relazione di consulenza d'ufficio per rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore Dr.ssa Francesca Romana BISEGNA.

Premessa:

Dopo avere esaminati i documenti depositati, effettuata la comunicazione di rito alle parti presso il relativo e domicilio indicato in atti mediante posta certificata del 15/02/2024 con ricevuta di consegna, Message ID: opec21023.20240215160835.36534.926.1.54@pec.aruba.it del 15/02/2024 dove, sentito l'ISVEG di Firenze, veniva indicata la data e l'ora del sopralluogo all'immobile, nonché l'elenco dei documenti eventualmente da produrre; il sottoscritto si recava alla data indicata: 06/03/2024 e alla presenza del custode nominato ISVEG Firenze, presso l'immobile di cui al presente procedimento, posto in FIRENZE (FI) via NAZIONALE n.c. 8, unità immobiliare posta al PIANO TERRA di un fabbricato risalente alla seconda



metà dell'800, nessuno era presente per l'esecutata. Alle ore 9,30 si procedeva con le operazioni peritali di sopralluogo per la verifica della consistenza e dello stato di manutenzione delle finiture e degli impianti della unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

L'unità immobiliare facente parte di edificio multipiano risalente alla seconda metà dell'800, che attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nel centro del Capoluogo Fiorentino e ubicati nell'area interessata dalle ricostruzioni operate intorno alla stazione ferroviaria centrale in particolare l'allargamento dell'attuale via Nazionale (ex via Tedesca). L'unità immobiliare ad uso magazzino è stata ottenuta, in epoca non recente, mediante occupazione di parte del piano terra del vano scala condominiale, presumibilmente in concomitanza con l'installazione della torre ascensore. Attualmente agibile, con impianto elettrico ed idrico installati e parzialmente funzionanti è munita di porta d'accesso con serratura non chiusa. Trattandosi di locale di libero accesso in accordo con l'incaricato ISVEG si procedeva alla misurazione degli ambienti per le necessarie verifiche dimensionali, nonché agli accertamenti relativi allo stato di manutenzione delle finiture e degli impianti: idrico con attacco volante per la sola acqua fredda; elettrico parzialmente con tubazioni corrugate sottotraccia con conduttori a cordicella sfilabili e apparecchi modulari da incasso anche esterni, dotato di quadretto di comando di zona; per entrambi gli impianti in pessimo stato non sono stati rilevati i misuratori di consumo. Gli infissi esterni in legno costituiti dalla sola porta d'ingresso comunicante con vano scala condominiale e finestra con affaccio su resede pertinenziale di altra proprietà, si presentano in pessime



condizioni.

L'unità immobiliare, costituita da un unico vano ad uso magazzino-deposito, risulta ricavata da porzione del piano terra del più ampio vano scala condominiale dell'edificio. In fase di sopralluogo dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dell'immobile non sono emerse significative difformità di rappresentazione grafica. A completamento dei rilievi sono stata scattate numerose foto istantanee da vari punti di ripresa per documentare le consistenze, lo stato delle finiture e delle dotazioni a servizio della unità immobiliare e del fabbricato di cui fa parte.

Le operazioni peritali di verifica di conformità edilizia e urbanistica dell'immobile sono state eseguite in modalità telematica presso l'archivio pratiche di Condono Edilizio del Comune di Firenze. Confrontando gli elaborati grafici depositati presso le PP.AA. con le risultanze rilevate nel corso del sopralluogo all'immobile non si sono evidenziate difformità planimetriche.

Gli impianti tecnologici in dotazione alle unità immobiliari sono risultati solo in parte funzionanti, sprovvisti di regolare certificazione di esecuzione a regola d'arte in conformità alla normativa vigente.

L'unità immobiliare: magazzino-deposito, per la destinazione d'uso, non necessita di Attestazione Prestazione Energetica.

Le finiture esterne del fabbricato si presentano in normale stato di manutenzione, anche per quanto riguarda l'androne condominiale di accesso al vano scala comune dove è stato installato, in epoca non recente, l'impianto ascensore.

Risposta ai quesiti:



1 L'unità immobiliare facente parte di edificio multipiano risalente alla seconda metà dell'800, che attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nel centro del Capoluogo Fiorentino e ubicati nell'area interessata dalle ricostruzioni operate intorno alla stazione ferroviaria S.M. Novella in particolare l'allargamento dell'attuale via Nazionale (ex via Tedesca). L'unità immobiliare ad uso magazzino-deposito è stata ottenuta, in epoca non recente, mediante occupazione di parte del piano terra del vano scala condominiale, presumibilmente in concomitanza con l'installazione della torre ascensore. Attualmente al limite dell'agibilità, con impianto elettrico ed idrico parzialmente funzionanti è munita di porta d'accesso con serratura non chiusa. Dotata di impianto idrico con attacco volante per la sola acqua fredda ed elettrico parte con tubazioni corrugate sottotraccia con conduttori a cordicella sfilabili oppure in canaletta esterna e apparecchi modulari da incasso ed esterni, con quadretto di comando di zona; entrambi gli impianti sono carenti e in pessimo stato di manutenzione. Per entrambi gli impianti tecnologici non sono stati rilevati i misuratori di consumo. Gli infissi esterni in legno costituiti dalla sola porta d'ingresso comunicante con vano scala condominiale e finestra con affaccio su resede pertinenziale di altra proprietà, si presentano in pessime condizioni.

Al Catasto Fabbricati del Comune di FIRENZE (D612) (FI) Foglio 158 Particella 92 Subalterno 500 Partita: 1134548 - Busta mod. 58: 154406.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FIRENZE (D612) (FI) Foglio 158 Particella 92. Classamento: Rendita: Euro 89,66 Rendita: Lire 173.600 - Zona censuaria 1, Categoria C/2 (Magazzini e Locali Deposito), Classe 10, Consistenza 8 mq. Indirizzo: VIA NAZIONALE n. 8, Piano T. Dati di superficie: Totale: 10 mq. Tale classamento risulta



all'Ufficio del Territorio di Firenze, per effetto della COSTITUZIONE del 20/02/1998 in atti dal 20/02/1998 UNITA` SFUGGITA ALL`ACCERTAMENTO AFFERENTI A 158/92/1 e 158/92/6 (n.A00751.1/1998).

2 I dati catastali corrispondono a quelli indicati come da Verbale Pignoramento Immobiliare atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Firenze in data 16 marzo 2023 repertorio n. 2712 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Firenze ai numeri di registro particolare 9678 e registro generale 13123 in data 3 aprile 2023 a favore ***** sede in Napoli Codice fiscale e P.I VA ***** e contro ***** sede in Firenze Codice fiscale e P.IVA ***** sul seguente immobile: Comune di Firenze l'immobile riportato nel catasto di Firenze: Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Nazionale n. 8 di mq 8 riportato nel NCEU al Foglio 158 Particella 92 Subalterno 500, rendita € 89,66. Di proprietà di : ***** ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

3 L'unità immobiliare oggetto della procedura in oggetto, come attualmente risultante, è stata acquistata dalla ***** ***** con sede in Firenze C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile censito nel Catasto Fabbricati nel Foglio 158 Particella 92 Subalterno 500 ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di scissione del Notaio Maurantonio Tommaso del 28 febbraio 2007 repertorio n. 20360 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 20 marzo 2007 al numero di registro generale 13683 e numero di registro particolare 7723 da ***** con sede in Firenze C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Firenze di cui alla procedura. Alla quale La Lampara Sr1 con sede in Firenze C.F. ***** per i diritti pari a 1/1



di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 158 Particella 92 Subalterno 500, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Greco Giuseppe del 22 marzo 2002 repertorio n. 291020 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 28 marzo 2002 al numero di registro generale 10930 e numero di registro particolare 7375 da ***** con sede in Firenze C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Firenze di cui alla procedura.

4 L'unità immobiliare facente parte di edificio multipiano risalente alla seconda metà dell'800, che attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nel centro del Capoluogo Fiorentino e ubicati nell'area interessata dalle ricostruzioni operate intorno alla stazione ferroviaria in particolare l'allargamento dell'attuale via Nazionale (ex via Tedesca). Unico vano ad uso magazzino-deposito è stata ottenuta, in epoca non recente, mediante occupazione di parte del piano terra del vano scala condominiale, presumibilmente in concomitanza con l'installazione della torre ascensore.

Il locale ha finiture interne in mediocre stato di manutenzione: pavimento in cotto e intonaco civile da interni tinteggiato malamente. Attualmente al limite dell'agibilità, con impianto elettrico ed idrico parzialmente funzionanti è munita di porta d'accesso con serratura di chiusura probabilmente non funzionante. Dotata di impianto idrico con attacco a derivazione volante per la sola acqua fredda ed elettrico parte con tubazioni corrugate sottotraccia con conduttori a cordicella sfilabili oppure in canaletta esterna e apparecchi modulari da incasso ed esterni, con quadretto di comando di zona; entrambi gli impianti sono carenti e in pessimo stato di



manutenzione. Per entrambi gli impianti tecnologici non sono stati rilevati i misuratori di consumo. Gli infissi esterni in legno costituiti dalla sola porta d'ingresso comunicante con vano scala condominiale e finestra con affaccio su resede pertinenziale di altra proprietà, si presentano in pessime condizioni.

a- Unità immobiliare ad uso magazzino-deposito è composta da un unico locale al piano terra ricavata mediante occupazione di porzione dell'atrio del vano scala condominiale di un edificio costruito in epoca anteriore al 1942.

5 L'unità immobiliare è come risulta dalla descrizione, porzione di un edificio storico, al momento del sopralluogo è risultata inutilizzata anche se occupata da elementi d'arredo in metallo di vario genere ed è quindi da ritenere nella piena disponibilità dell'esecutata.

6 Il bene immobile risulta gravato dai seguenti vincoli o oneri anche a carattere condominiale sulla base della documentazione prodotta che resteranno comunque a carico dell'acquirente:

1- Iscrizione Ipotecaria: nessuna.

2- Gravami di natura condominiale:

- Saldo Esercizio Anni Precedenti pari ad	€ 4.471,10=
- Prima rata Esercizio Preventivo 2024 pari a	€ 420,75=
- Totale a debito maggio 2024 pari a	€ 4.891,85=
- Totale versamenti effettuati al maggio 2024	€ 2.000,00=
- Saldo a debito al maggio 2024	€ 2.891,85=

Totale Preventivo Ordinario per il 2024 ancora da versare in tre rate entro dicembre 2024, pari a € 1.262,28=.



7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-TRASCRIZIONI:

Verbale Di Pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Firenze del 16 marzo 2023 repertorio n. 2712 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 3 aprile 2023 al numero generale 13123 e al numero particolare 9678 a favore di ***** con sede in Napoli C.F. ***** , a carico di ***** con sede in Firenze C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 158 Particella 92 Subalterno 500

2-ISCRIZIONI:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Pieri Barbara del 26 settembre 2005 repertorio n. 5097/2803 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 4 ottobre 2005 al numero generale 41296 e al numero particolare 8788 a favore di ***** con sede in Padova C.F. ***** , domicilio ipotecario eletto in Presso la Filiale Di Firenze, Via Masaccio 44r, per capitale di C 40.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Ii 80.000,00, durata 10 anni, a carico di la Lampara s.r.l. con sede in Firenze C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 158 Particella 92 Subalterno 500. Debitore non datore di ipoteca ***** con sede in Napoli C.F. ***** .

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Zannino Giulio del 14 marzo 2016 repertorio n. 75353/12341 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 15 marzo



2016 al numero generale 9228 e al numero particolare 1579 a favore di ***** con sede in Pontassieve (FI) C.F. ***** , domicilio ipotecario eletto in Pontassieve (FI) Via Vittorio Veneto 9, per capitale di C 140.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 280.000,00, durata 10 anni, a carico di ***** con sede in Firenze C.F. ***** per i diritti pari a l/l di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 158 Particella 92 .Subalterno 502 graffato con Foglio 158 Particella 155 Subalterno 502 riportato in NCEU a Foglio 158 Particella 939 riportato in NCEU a Foglio 158 Particella 92 Subalterno 500.

8 Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte non risultano spese straordinarie da sostenere e importi condominiali non pagati, ad eccezione di quelli riportati al precedente punto 6= con eventuali relativi procedimenti giudiziari.

9 In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 si è proceduto a verificare che il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Il bene immobile risultava come afferente ad altre unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio di Mappa 158 particelle: 92 sub. 502 graffata alla 155 sub. 502 e 939 per le quali a seguito di opere realizzate nell'anno 1969 in assenza di provvedimenti autorizzativi è stato provveduto ad inoltrare al Comune di Firenze in data 29/11/1985 domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85, protocollata dal Comune stesso in data 16 /12/1985 al n. 47363, a seguito della quale il sindaco del Comune di Firenze ha rilasciato Concessione



Edilizia in Sanatoria n. 113566/5 in data 30/11/2000. Non risultano ulteriori opere che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, né DIA. Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:

- Difformità Catastali:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità:

- Certificazioni:

L'unità immobiliare è sprovvista di Certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare ad uso magazzino-deposito non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).

10 Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia di stima. Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.



Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei fabbricati, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$VI = Vm \times Sup. \times Ci$$

dove VI = Valore di mercato
Vm = Valore medio per unità di superficie
Sup. = Superficie commerciale convenzionale totale
Ci = Prodotto dei coefficienti di zona, uso, stato e qualità

Il valore medio per unità di superficie lorda al netto delle murature perimetrali esterne come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2023 da € 1.300,00= (milletrecento/00) a € 2.400,00= (duemilaquattrocento/00) per i magazzini-depositi ad uso commerciale.

Lotto Unico)

Costituito dal Subalterno 500 unità immobiliare censita alla Particella 92 del Foglio di mappa 158 del Catasto Fabbricati del Comune di Firenze avente una Superficie lorda convenzionale commerciale, calcolata al netto delle



muature perimetrali esterne pari a mq. 8,00= (10,00 metriquadri calcolati con il metodo di integrazione grafica CAD)

Coefficiente di valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari a 0,90 = (posizione 1,30 x 1,00 forma x 0,70 manutenzione)

Valore di Mercato dell'unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €. _21.600,00= (ventunomilaseicento/00=Euro);

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: **Prezzo a Base d'Asta in €. _19.440,00= arrotondato a €_ 19.500,00= (dicianovemilacinquecento/00= Euro).**

Lotto Unico)

Prezzo a base d'asta per l'unità immobiliare identificata dal Sub. 500 della particella 92 del foglio di mappa 158 del Catasto Fabbricati del Comune di Firenze pari a € 19.500,00= (dicianovemilacinquecento/00Euro).

12 Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta mediamente appetibile sul mercato immobiliare trattandosi:

- a) di unità immobiliare ad uso magazzino-deposito;
- b) di unità immobiliare da considerare libera;
- c) di unità immobiliare sprovvista di terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso



commerciale di proprietà di persona giuridica, gli stessi andranno sottoposti ad IVA e alle correnti imposte, ipotecarie e catastali.

13 Trattandosi di una unità immobiliare distinta in natura come porzione di più ampio edificio posto in Comune di Firenze (FI) con accesso dal numero civico 8 della via Nazionale, si provvede a riassumere il singolo lotto come segue:

Lotto Unico

a- Unità immobiliare ad uso magazzino-deposito è composta da un unico locale al piano terra ricavata mediante occupazione di porzione dell'atrio del vano scala condominiale di un edificio costruito in epoca anteriore al 1942. I Catasto Fabbricati del Comune di FIRENZE (D612) (FI) Foglio 158 Particella 92 Subalterno 500 Partita: 1134548 - Busta mod. 58: 154406.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FIRENZE (D612) (FI) Foglio 158 Particella 92. Classamento: Rendita: Euro 89,66 Rendita: Lire 173.600 - Zona censuaria 1, Categoria C/2 (Magazzini e Locali Deposito), Classe 10, Consistenza 8 mq. Indirizzo: VIA NAZIONALE n. 8, Piano T. Dati di superficie: Totale: 10 mq.

Valore di Mercato dell'unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._21.600,00= (ventunomilaseicento/00=Euro);

Prezzo a base d'asta per l'unità immobiliare identificata dal Sub. 500 della particella 92 del foglio di mappa 158 del Catasto Fabbricati del



Comune di Firenze pari a € 19.500,00= (dicianovemilacinquecento/00Euro).

L'unità immobiliare è da considerare libera.

Firenze, 03/06/24

In fede
Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. *Alessandro Grazzini*)



NS.RF.RCU/ESIM 106-23



TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 106-2023

ESPERTO STIMATORE Arch. Alessandro Grazzini

LOTTO N. Unico

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato (specificare se intero o in quota)	***** ***** con sede in Firenze Proprietà Per l'intero
Descrizione immobile	L'unità immobiliare facente parte di edificio multipiano risalente alla seconda metà dell'800, che attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nel centro del Capoluogo Fiorentino e ubicati nell'area interessata dalle ricostruzioni operate intorno alla stazione ferroviaria in particolare l'allargamento dell'attuale via Nazionale (ex via Tedesca). Unico vano ad uso magazzino-deposito è stata ottenuta, in epoca non recente, mediante occupazione di parte del piano terra del vano scala condominiale, presumibilmente in concomitanza con l'installazione della torre ascensore. Il locale ha finiture interne in mediocre stato di manutenzione: pavimento in cotto e intonaco civile da interni tinteggiato malamente. Attualmente al limite dell'agibilità, con impianto elettrico ed idrico parzialmente funzionanti è munita di porta d'accesso con serratura di chiusura probabilmente non funzionante. Dotata di impianto idrico con attacco a derivazione volante per la sola acqua fredda ed elettrico parte con tubazioni corrugate sottotraccia con conduttori a cordicella sfilabili oppure in canaletta esterna e apparecchi modulari da incasso ed esterni, con quadretto di comando di zona; entrambi gli impianti sono carenti e in pessimo stato di manutenzione. Per entrambi gli impianti tecnologici non sono stati rilevati i misuratori di consumo. Gli infissi esterni in legno costituiti dalla sola



	porta d'ingresso comunicante con vano scala condominiale e finestra con affaccio su resede pertinenziale di altra proprietà, si presentano in pessime condizioni.
Estremi catastali	Comune di Firenze l'immobile riportato nel Catasto Fabbricati di Firenze: Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Nazionale n. 8 di mq 8 riportato nel NCEU al Foglio 158 Particella 92 Subalterno 500, rendita € 89,66. Di proprietà di : ***** ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
Estremi urbanistici	Il bene immobile risultava come afferente ad altre unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio di Mappa 158 particelle: 92 sub. 502 graffata alla 155 sub. 502 e 939 per le quali a seguito di opere realizzate nell'anno 1969 in assenza di provvedimenti autorizzativi è stato provveduto ad inoltrare al Comune di Firenze in data 29/11/1985 domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85, protocollata dal Comune stesso in data 16 /12/1985 al n. 47363, a seguito della quale il sindaco del Comune di Firenze ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 113566/5 in data 30/11/2000. Non risultano ulteriori opere che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, né DIA. Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica: - Difformità Catastali: Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità: - Certificazioni: L'unità immobiliare è sprovvista di Certificato di Agibilità. L'unità immobiliare ad uso magazzino-deposito non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).



Prezzo base d'asta:	€ 19.500,00= (dicianovemilacinquecento/00Euro).
Comproprietari: (indicare le generalità esatte solo se vi sono)	Nessuno
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	***** con sede in Napoli C.F. ***** ,
Stato occupazionale	L'unità immobiliare è da considerarsi libera.

