



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

DEPOSITO  
IN CANCELLERIA  
Firenze, 29/3/12  
IL CANCELLIERE

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

**Tribunale di Firenze**  
**R.G. n.513/2012**

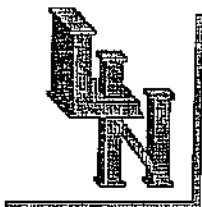
Esecuzione immobiliare nei confronti di

\*\*\*\*\*

**Giudice Dott.ssa Lucia Schiaretti**

**Elaborato peritale del CTU**





**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

**Tribunale di Firenze**

**R.G. n.513/2012**

Esecuzione Immobiliare nei confronti di

\*\*\*\*\*

**Giudice Dott.ssa Lucia Schiaretti**

**Elaborato peritale del CTU**

#### **Premessa**

Il sottoscritto Geom. Leonardo Nesi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il numero 4726/14 avente studio in via San Donato n.53 a Firenze, in qualità di CTU nominato dal Giudice Dott.ssa Lucia Schiaretti nell'udienza del 21/11/2013 effettuati gli accertamenti, i sopralluoghi e le valutazioni opportune, riporta le conclusioni emerse dalle operazioni peritali.

#### **Estremi del Procedimento**

Esecuzione immobiliare a carico della società \*\*\*\*\*  
– procedimento n.513/2012.

Scadenza per il deposito dell'elaborato peritale del CTU 21/03/2013.

#### **Cronologia delle operazioni peritali**

- 21.11.2013 – giuramento ed inizio operazioni peritali
- 27.11.2013 – invio comunicazione a mezzo raccomandata A/R all'esecutato
- 27.11.2013 – verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Firenze
- 05.12.2013 – richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Empoli, ufficio edilizia
- 14.01.2014 – primo accesso agli atti presso di Comune di Empoli, ufficio edilizia

	Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze n.4726/14 Consulente Tecnico Tribunale di Firenze n.7853 Socio A.Ge.Pro. – Associazione Nazionale Geometri Volontari per la Protezione Civile	
--	--	--



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

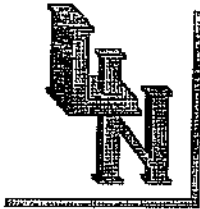
via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

- 
- 22.01.2014 - invio comunicazione a mezzo raccomandata A/R all'esecutato con indicazione della data del sopralluogo
- 28.01.2014 - secondo accesso agli atti presso il Comune di Empoli, ufficio edilizia
- 05.02.2014 - sopralluogo in loco presso le unità oggetto della presente site in via Achille Grandi nn.cc.34/36/38 in Empoli
- 19.02.2014 - richiesta di accesso agli atti presso Ufficio del Registro di Empoli
- 27.02.2014 - richiesta di accesso agli atti presso Ufficio del Registro di San Miniato
- 28.02.2014 - protocollazione di A.P.E. presso Comune di Empoli
- 28.02.2014 - protocollazione di A.P.E. presso Regione Toscana
- 10.03.2014 - richiesta di accesso agli atti presso Ufficio del Registro di Firenze
- 10.03.2014 - Ispezioni ipotecarie presso Conservatoria del Registri Immobiliari di Firenze
- 13/03/2014 - accesso agli atti presso Ufficio del Registro di Firenze in merito ai contratti di locazione
- 21/03/2014 - scadenza per il deposito dell'elaborato peritale

**Quesito**

Nell'udienza del 21/11/2013 il giudice ha posto al CTU il seguente quesito:  
provveda a

1) identificare il/i bene/i del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentano l'univoca identificazione del bene: indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**2)** riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);

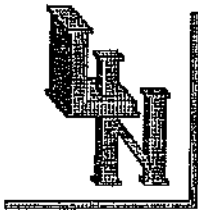
**3)** indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

**4)** fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**5)** provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del diritto in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

**6)** verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziaria, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

- 
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)

**7)** verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altra trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativo oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

**8)** verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e suoi relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.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 è iniziata prima del 1° settembre 1967;

**9)** Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità);
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9) che precede sia dall'intero che dalla quota/e pignorata/e;



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

- 
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura;

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

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

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

**12)** l'esperto dovrà allegare alla relazione:

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

### Accertamenti

Il CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo ad inviare all'esecutato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, inviata in data 27.11.2013 a mezzo raccomandata A/R n.14618409225-8, regolarmente ricevuta in data 02.12.2013. Successivamente è stata inviata ulteriore comunicazione all'esecutato relativa alla data del sopralluogo in loco, inviata in data 22.01.2014 a mezzo raccomandata A/R n.14930295387-0, regolarmente ricevuta in data 24.01.2014. In data 05.02.2014 il CTU ha provveduto ad effettuare il sopralluogo in loco di rito ed inoltre si è recato presso la pubblica amministrazione al fine di compiere le verifiche di conformità urbanistica, nonché le verifiche ipocatastali.



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

---

## **Risposte al quesito**

### **Quesito 1)**

#### Dati catastali

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un immobile posto nel Comune di Empoli (FI) sito in via Achille Grandi n.34/36/38. Tale immobile al suo interno è suddiviso in tre unità immobiliari a se stanti riferite alla medesima proprietà e tutte colpite dal presente procedimento. Le tre unità immobiliari sono regolarmente censite presso l'Agenzia del Territorio di Firenze (comune di Empoli) e più precisamente:

- Foglio 22, p.lla 221, sub. 2 censita in categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €.856,03;
- Foglio 22, p.lla 221, sub. 500 censita in categoria D/1, rendita €.10.711,32;
- Foglio 22, p.lla 221, sub. 501 censita in categoria D/1, rendita €.4.024,00.

Inoltre il presente procedimento colpisce anche resede perimetrale a cielo aperto a comune di tutte le unità immobiliari ed identificato al Foglio 22, p.lla 221, sub. 502 come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai subalterni 2, 500 e 501.

#### Planimetrie catastali

Sono presenti in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Firenze le planimetrie relative alle tre unità immobiliari. Le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato dei luoghi in quanto le tre unità sono state messe in collegamento tra di loro tramite aperture di porte interne non autorizzate. Tali planimetrie però riportano lo stato autorizzato delle unità pertanto non necessitano correzioni.

#### Confini

L'unità immobiliare identificata al foglio 22, p.lla 221, sub. 2 ha i seguenti confini: via Achille Grandi, unità censita al foglio 22, p.lla 221, sub. 500, \*\*\*\*\*, s.s.a.



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

L'unità immobiliare identificata al foglio 22, p.lla 221, sub. 500 ha i seguenti confini: via Achille Grandi, unità censita al foglio 22, p.lla 221, sub. 2, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, s.s.a.

L'unità immobiliare identificata al foglio 22, p.lla 221, sub. 501 ha i seguenti confini: unità censita al foglio 22, p.lla 221, sub. 500, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, p.lle 430 e 272 del foglio 22, s.s.a.

Corrispondenza dei dati catastali con pignoramento

I dati catastali sopra indicati corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Le intestazioni catastali delle unità colpite dal procedimento risultano corrette e corrispondenti al soggetto esecutato.

Si precisa che l'intestazione della società esecutata è mutata da \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*  
tramite scrittura privata con sottoscrizione autentica del 07.05.2012, repertorio n.39635/2012 trascritta in data 21.05.2012, registro generale n.15384, registro particolare n.11183 che non ne ha mutato il codice fiscale.

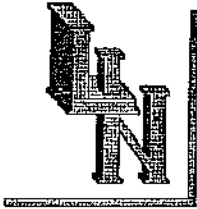
**Quesito 2)**

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti: nota di trascrizione registro generale n.21381, registro particolare n.15607, presentazione n.8 del 13.07.2012, verbale di pignoramenti immobili dell'ufficiale giudiziario Corte di Appello del 03.07.2012, repertorio n.8989/2012 a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato (c.f.01217600509) contro \*\*\*\*\*  
con sede in Empoli (c.f.\*\*\*\*\*).

La presente formalità colpisce per intero i seguenti immobili in quanto l'esecutato possiede la piena proprietà:

- Comune di Empoli, foglio 22, p.lla 221, sub. 2;
- Comune di Empoli, foglio 22, p.lla 221, sub. 500;





**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

---

- Comune di Empoli, foglio 22, p.lla 221, sub. 501.

**Quesito 3)**

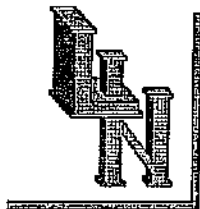
L'intera consistenza delle tre unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute alla società esecutata tramite rogito notarile stipulato in data 04.08.2005 rogato dal Notaio Claudio Calderoni avente sede in Santa Maria a Monte (PI) al repertorio n.3137/1094 e trascritto in data 11.08.2005 (registro generale n.34288, registro particolare n.22643, presentazione n.30) dalla società \*\*\*\*\* con sede a Brescia, c.f.\*\*\*\*\*.

**Quesito 4)**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Empoli in località Terrafino, ovvero zona industriale posta ad ovest della città.

L'edificio risulta isolato, ovvero non confinante con edifici adiacenti, di forma rettangolare e presenta struttura costruttiva in travi e pilastri in cemento armato e tamponature in muratura e coloritura esterna di colore chiaro. La copertura risulta essere del tipo piana. Inoltre vi è un resede perimetrale su tutti e quattro i lati dell'immobile che risulta essere a comune a tutte le unità presenti. Tale edificio è composto da due piani fuori terra ed al suo interno è suddiviso in tre unità immobiliari a se stanti.

L'unità immobiliare identificata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al foglio 22, p.lla 221, sub. 2 risulta avere destinazione residenziale. L'accesso a tale unità avviene mediante porta posta al piano terra all'interno del resede sul lato di via Achille Grandi. Tale porta dà accesso ad un vano scala che porta al piano primo dove si trova l'unità. Essa è composta da numero quattro vani oltre cucina, servizio igienico, ripostiglio e corte di proprietà esclusiva coperta. In oltre vi è la presenza di un ampio balcone posto sul lato di via Achille Grandi. Le altezze interne risultano essere costanti in tutta l'unità ovvero pari a cm.345. La stessa risulta essere dotata di tutti gli impianti tecnologici quali elettrico, idraulico, termico, citofonico ecc. La



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

pavimentazione dell'unità in tutti i vani risulta essere in legno ad eccezione del servizio igienico dove si trovano piastrelle ceramiche orizzontali e verticali. La caldaia è ubicata nella cucina. Gli infissi interni risultano essere in legno mentre gli infissi esterni risultano essere in alluminio. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta essere in ottimo stato. La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a mq.96 oltre che mq.20 di corte di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare identificata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al foglio 22, p.lla 221, sub. 500 risulta avere prevalente destinazione a laboratorio. L'accesso a tale unità avviene mediante portone in alluminio e vetro dal quale si accede ad una zona reception composta da ampio salone oltre che due sale d'attesa poste sulla sinistra ed un servizio igienico dedicato con antibagno. Proseguendo si accede alla zona laboratorio composta da due ampi saloni ed uno aggiuntivo adibito a deposito oltre che due servizi igienici contenenti solo w.c.. Sullo stesso piano troviamo una sala adibita a refettorio oltre che a due servizi igienici di dimensioni diverse. Infatti il primo servizio igienico presenta numero quattro w.c. oltre che un ampia zona spogliatoio mentre il secondo presenta numero due w.c. oltre che spogliatoio di dimensioni ridotte rispetto al precedente. Dalla reception è possibile, tramite vano scala rivestito in marmo, accedere al piano primo dell'unità che comprende numero tre vani adibiti ad uffici oltre che un servizio igienico, dotato di antibagno, e una zona di attesa adiacente allo sbarco al piano del vano scala. Tramite disimpegno poi è possibile accedere ad un ampio salone adibito a laboratorio. Le altezze interne risultano essere differenti tra i due piani: infatti al piano terra si trova un altezza interna pari a cm.420 mentre al piano primo si trova un altezza pari a cm.345. La stessa risulta essere dotata di tutti gli impianti tecnologici quali elettrico, idraulico, termico, citofonico ecc. (ad eccezione del vano laboratorio posto al piano primo che risulta sprovvisto di riscaldamento). La pavimentazione dell'unità in tutti i vani risulta essere composta da piastrelle ceramiche. Gli infissi interni risultano essere in alluminio così come gli infissi esterni. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta essere in buono stato. La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a mq.1.265.



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

L'unità immobiliare identificata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al foglio 22, p.lla 221, sub. 501 risulta avere prevalente destinazione a laboratorio. L'accesso a tale unità avviene mediante portone in ferro posto nella parte tergale del resede a comune. Da tale apertura si accede ad ampio vano destinato a laboratorio a forma riconducibile ad una L. Inoltre vi sono altri tre vani di forma rettangolare di cui due destinati a magazzino e uno a laboratorio. È presente un servizio igienico composto da antibagno, tre w.c. e una doccia separati tra di loro. Infine si segnalano due vani confinanti con il servizio igienico. L'altezza interna dell'unità è costante ovvero pari a cm.510. La stessa risulta essere dotata di tutti gli impianti tecnologici quali elettrico, idraulico ma privo di impianto termico funzionante. La pavimentazione dell'unità in tutti i vani risulta essere composta da piastrelle ceramiche. Gli infissi interni risultano essere in alluminio ad eccezione degli infissi del servizio igienico che risulta essere in legno. Gli infissi esterni risultano essere in alluminio. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta essere in buono stato. La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a mq.514.

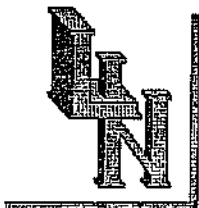
Il resede a comune presenta una pavimentazione bituminosa non in buone condizioni ad eccezione della parte prospiciente la via Achille Grandi che presenta un vialetto di ingresso che porta all'unità immobiliare censita al subalterno 500 la qual presenta inoltre aiuole verdi ed illuminazione. La superficie complessiva del resede è pari a mq.190.

La zona in cui insiste il fabbricato, secondo gli strumenti urbanistici in vigore del Comune di Empoli, è classificata come D1 C ovvero ambito produzione compatta in zona di completamento.

**Quesito 5)**

Al fine di verificare lo stato di possesso delle unità immobiliare è stato necessario eseguire una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro. Da detta ricerca sono emersi numero due contratti di locazione entrambi stipulati nella medesima data e più precisamente:

Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze n.4726/14 Consulente Tecnico Tribunale di Firenze n.7853 Socio A.Ge.Pro. - Associazione Nazionale Geometri Volontari per la Protezione Civile	
--	--



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Foglio 22, particella 221, subalterno 2

Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 03.09.2007 registrato presso l'ufficio di San Miniato in data 28.09.2007 al numero 127 (serie 3T) tra \*\*\*\*\* (c.f.\*\*\*\*\*) ovvero parte locatrice e \*\*\*\*\* (c.f.\*\*\*\*\*) ovvero parte conduttrice.

Tale contratto di locazione ha validità dal 03.09.2007 al 02.09.2011 per una durata pari a anni quattro. Nel testo del contratto di locazione di legge che tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo salvo disdetta del conduttore a mezzo raccomandata A/R da recapitarsi almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale. Tale disdetta non è stata recapitata pertanto il contratto di locazione è da intendersi rinnovato per altri quattro anni dalla data della prima scadenza, ovvero 02.09.2011. La nuova data di scadenza del contratto di locazione di cui sopra pertanto sarà al 02.09.2015. La disdetta dovrà essere inviata a mezzo raccomandata A/R almeno sei mesi prima di detta scadenza.

Pertanto l'unità immobiliare censita al foglio 22, particella 221, subalterno 2 è da considerarsi occupata da terzi.

Foglio 22, particella 221, subalterno 500 e 501

Contratto di locazione di immobile strumentale stipulato in data 03.09.2007 registrato presso l'ufficio di San Miniato in data 28.09.2007 al numero 128 (serie 3T) tra \*\*\*\*\* (c.f.\*\*\*\*\*) ovvero parte locatrice e \*\*\*\*\* (c.f.\*\*\*\*\*) ovvero parte conduttrice.

Tale contratto di locazione ha validità dal 03.09.2007 al 02.09.2013 per una durata pari a anni sei. Nel testo del contratto di locazione si legge che il contratto di locazione potrà essere rinnovato alla sua naturale scadenza secondo le modalità ed i termini di cui all'art.28 della Legge n.392 del 27.07.1978. Tale norma decreta che il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata A/R, almeno dodici mesi prima della scadenza. Tale disdetta non è stata recapitata



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

pertanto il contratto di locazione è da intendersi rinnovato per altri sei anni dalla data della prima scadenza, ovvero 02.09.2013. La nuova data di scadenza del contratto di locazione di cui sopra pertanto sarà al 02.09.2019. La disdetta dovrà essere inviata a mezzo raccomandata A/R almeno dodici mesi prima di detta scadenza.

Pertanto le unità immobiliari censite al foglio 22, particella 221, subalterno 500 e 501 sono da considerarsi occupate da terzi.

**Quesito 6)**

Dalle verifiche effettuate sono state riscontrate le seguenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

Iscrizione registro generale n.44582 registro particolare n.9079

presentazione n.18 del 11.08.2006

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze (c.f.05272250480) contro \*\*\*\*\*. Tale formalità colpisce i beni oggetto della presente esecuzione.

Iscrizione registro generale n.54645 registro particolare n.12809

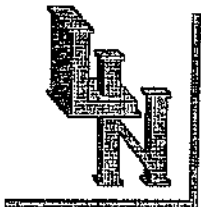
presentazione n.137 del 06.12.2007

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Empoli a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (c.f.00884060526) contro \*\*\*\*\*. Tale formalità colpisce i beni oggetto della presente esecuzione.

Iscrizione registro generale n.10646 registro particolare n.6756

presentazione n.141 del 13.03.2008

Atto esecutivo cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze (c.f.05272250480) contro



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

\*\*\*\*\*. Tale formalità colpisce i beni oggetto della presente esecuzione.

Si precisa che dalle verifiche effettuate è emerso che sugli immobili oggetto della presente esecuzione vi è una procedura di pignoramento immobili a favore di Banca Toscana S.p.A. non collegata alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

**Quesito 7)**

Dalle verifiche effettuate sono state riscontrate le seguenti formalità che saranno cancellate:

Iscrizione registro generale n.34289 registro particolare n.7912

presentazione n.31 del 11.08.2005

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato (PI) (c.f.01217600509) contro \*\*\*\*\*. Tale formalità colpisce i beni oggetto della presente esecuzione.

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione della presente formalità risultano essere pari ad €.7.594,00 corrispondenti alla somma dei seguenti tributi:

imposta ipotecaria (cod.649T) pari ad €.1.500.000,00 x 0,5% = €.7.500,00

imposta di bollo (cod.456T) pari ad €.59,00

tassa ipotecaria (cod.778T) pari ad €.35,00

Gli oneri indicati sono da versarsi mediante modello F23 alla Conservatoria competente.

Iscrizione registro generale n.21381 registro particolare n.15607

presentazione n.8 del 13.07.2012

Atto esecutivo cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. con sede in San Miniato (PI)



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

---

(c.f.01217600509) contro \*\*\*\*\*. Tale formalità colpisce i beni oggetto della presente esecuzione.

Gli oneri da corrispondere per la cancellazione della presente formalità risultano essere pari ad €.294,00 corrispondenti alla somma dei seguenti tributi:

imposta ipotecaria (cod.649T) pari ad €.200,00

imposta di bollo (cod.456T) pari ad €.59,00

tassa ipotecaria (cod.778T) pari ad €.35,00

Gli oneri indicati sono da versarsi mediante modello F23 alla Conservatoria competente.

**Quesito 8)**

Licenze edilizie

L'immobile nella sua interezza è stato edificato in forza alla Licenza Edilizia n.244 rilasciata in data 25.09.1973 e successive varianti in corso d'opera rilasciate in data 23.04.1975 e 23.12.1976.

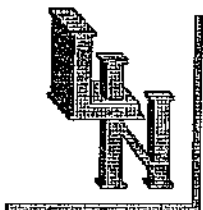
Successivamente, e sempre per l'intero immobile, è stata rilasciata Concessione Edilizia n.41/1983 per variante a sanatoria al progetto di cui alla licenza n.244/1973 rilasciata in data 28.01.1983.

In data 16.12.1997 è stata rilasciata per l'intero immobile Concessione Edilizia in Sanatoria n.121/97 per difformità da Concessione Edilizia n.41/1983.

In data 12.08.1999 viene rilasciata Concessione Edilizia n.176/1999 nella quale avviene il frazionamento del capannone per formare gli attuali subalterni 500 e 501.

Successivamente alla stessa viene presentata in data 15.12.1999 D.I.A.E. n.99/925 a variante della precedente pratica.

Infine, riguardante il solo subalterno 501, è stata presentata Attività Edilizia Libera in data 19.04.2012, protocollo n.19905 per modifiche interne.



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

### Abitabilità/Agibilità

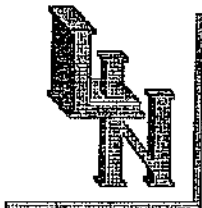
Relativamente all'attestazione di Abitabilità/Agibilità devono essere distinte le unità immobiliari. Infatti l'unità censita presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al foglio 22, particella 221, subalterno 2 non risulta essere in possesso di Abitabilità. Le unità immobiliari censite al foglio 22, particella 221, subalterni 500 e 501 invece risultano in possesso di Attestazione di Agibilità presentata in data 12.07.2000, protocollo n.27052. Tale attestazione riguarda sia il subalterno 500 che il subalterno 501 in quanto depositata a seguito di frazionamento dell'originaria unità.

### Difformità riscontrate

In sede di sopralluogo in loco emerse alcune difformità da quanto autorizzato nelle pratiche edilizie sopracitate. Infatti sono state realizzate delle porte di collegamento tra le tre unità immobiliari non autorizzate e più precisamente: n.1 porta di collegamento tra il subalterno 500 e il subalterno 501; n.1 porta di collegamento tra il subalterno 2 e il subalterno 500; n.1 porta interna nel subalterno 500; n.1 porta esterna nel subalterno 501. Tali opere dovranno essere ripristinate come da progetti approvati in quanto le tre unità devono mantenere la conformazione di unità a se stanti. I costi relativi al ripristino della situazione autorizzata sono pari a €2.000,00 (ovvero €500,00 a vano porta) e non necessitano di autorizzazioni comunali in quanto atti a riportare la situazione come da progetti approvati. Si precisa che tali importi saranno computati al punto 9) per unità immobiliari interessate (es. vano porta di collegamento tra subalterno 2 e subalterno 500, €500,00 ripartito al 50% tra le due unità).

Nell'unità immobiliare censita al foglio 22, particella 221, subalterno 501 in fase di sopralluogo è stato riscontrato nel vano magazzino un soppalco con struttura in acciaio non concessionata e pertanto realizzata in difformità dai progetti approvati e sopracitati. Urbanisticamente tale opera è sanabile previa presentazione di Accertamento di Conformità per un costo pari a €1.500,00 e successiva variazione catastale tramite procedura Doc.Fa per aggiornamento della planimetria per un costo





**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

pari a €.500,00. Strutturalmente tale opera è sanabile tramite deposito di progetto a sanatoria da presentare presso l'Ufficio del Genio Civile competente per un costo pari a €.1.000,00. Tale deposito potrebbe richiedere un adeguamento della struttura (qualora non fosse stata realizzata rispettando i criteri dettati dalle normative sismiche). Tale evenienza non può essere ipotizzata se non eseguendo uno studio approfondito della stessa previa modellazione e verifica della struttura.

Va precisato che al momento del sopralluogo in loco l'unità immobiliare censita al foglio 22, particella 221, subalterno 2 era adibita ad uffici relativamente all'arredamento. Tale unità però deve essere intesa come abitazione di tipo civile in quanto edificata, e successivamente autorizzata, con tale destinazione. Inoltre nella stessa unità è presente un vano (catastalmente e urbanisticamente adibito a cucina) che effettivamente presenta tutti gli attacchi necessari per essere definita cucina, ovvero adduzione e scarico acqua, adduzione gas, rubinetteria oltre che la presenza di piastrelle verticali.

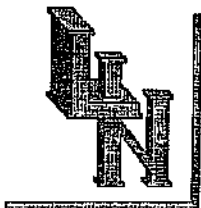
### **Quesito 9)**

#### Criteria di stima

Per la valutazione si fa riferimento ad una stima a metro quadrato dell'immobile basata sul valore di comparazione riferito ad immobili di stessa categoria e classe situati nelle vicinanze dell'unità immobiliare in oggetto, tenendo presente anche le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche come la posizione, lo stato di manutenzione, l'inserimento nel contesto urbano, ecc.

La stima è riferita alla situazione riscontrata alla data del sopralluogo in loco e può essere considerata valida per un ragionevole periodo di tempo in ragione delle oscillazioni del mercato immobiliare.

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie acquisite dagli enti competenti verificandone la corrispondenza con le misurazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo. La stima viene eseguita calcolando la superficie commerciale, secondo i criteri dettati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), utilizzando



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
. leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

i coefficienti correttivi. Le superficie, sia reale che commerciale, saranno arrotondate al mezzo punto dopo la virgola. I valori finali che si andranno a formare saranno arrotondati e dovranno essere considerati a corpo e non a misura. Resta inteso che il resede perimetrale identificato al foglio 22, particella 221, subalterno 502 non viene stimato singolarmente ma, trattandosi di bene comune a tutte le unità, il suo valore viene inglobato nel valore delle singole unità immobiliari così come i diritti sull'area stessa.

Trattandosi di beni immobiliari distinti tra di loro sia urbanisticamente che catastalmente si ritiene opportuno scindere gli stessi in lotti da valutare singolarmente.

**Lotto 1**

**Calcolo superficie commerciale**

Il lotto 1 si riferisce all'unità immobiliare censita presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al foglio 22, particella 221, subalterno 2 in categoria A/2 come meglio descritta alla risposta 4).

Si riporta di seguito schema con indicazione della superficie reale, dei coefficienti correttivi applicati e la superficie commerciale derivata.

Identificazione	Superficie reale (mq.)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Appartamento	96,00	100%	96,00
Corte	19,50	35%	7,00
Terrazza	10,00	35%	3,50
	<b>125,50</b>		<b>106,50</b>

**Valore di mercato dell'intera proprietà**

Per il bene di cui sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione, il tutto comparato con edifici simili



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

presenti in zona, si ritiene congruo un valore unitario al metro quadrato pari ad €.2.100,00 che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile forma il seguente valore:

$$106,50 \text{ mq.} \times \text{€}2.100,00 = \text{€}223,650,00$$

Si propone, per arrotondamento, un **valore di mercato pari ad €.224.000,00**

Prezzo a base d'asta dell'intera proprietà

Sulla base di quanto esposto nel corso del presente elaborato peritale si ritiene opportuno applicare un abbattimento pari al 15%. Inoltre da tale prezzo dovrà essere decurtato l'importo necessario alla risoluzione delle difformità riscontrate. Pertanto il prezzo si forma come di seguito riportato:

$$\text{€}233.650,00 \times 0,85 - \text{€}250,00 = \text{€}189.852,50$$

Si propone, per arrotondamento, un **prezzo a base d'asta pari ad €.190.000,00**

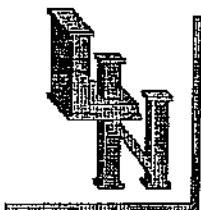
**Lotto 2**

Calcolo superficie commerciale

Il lotto 1 si riferisce all'unità immobiliare censita presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al foglio 22, particella 221, subalterno 500 in categoria D/1 come meglio descritta alla risposta 4).

Si riporta di seguito schema con indicazione della superficie reale, dei coefficienti correttivi applicati e la superficie commerciale derivata.

Identificazione	Superficie reale (mq.)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Unità	1266,00	100%	1266,00
	<b>1266,00</b>		<b>1266,00</b>



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.lva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Valore di mercato dell'intera proprietà

Per il bene di cui sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione il tutto comparato con edifici simili presenti in zona si ritiene congruo un valore unitario al metro quadrato pari ad €.1.100,00 che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile forma il seguente valore:

$$1.266,00 \text{ mq.} \times \text{€}.1.100,00 = \text{€}.1.392.600,00$$

Si propone, per arrotondamento, un **valore di mercato pari ad €.1.393.000,00**

Prezzo a base d'asta dell'intera proprietà

Sulla base di quanto esposto nel corso del presente elaborato peritale si ritiene opportuno applicare un abbattimento pari al 15%. Inoltre da tale prezzo dovrà essere decurtato l'importo necessario alla risoluzione delle difformità riscontrate. Pertanto il prezzo si forma come di seguito riportato:

$$\text{€}.1.393.000,00 \times 0,85 - \text{€}.1.000,00 = \text{€}.1.183.050,00$$

Si propone, per arrotondamento, un **prezzo a base d'asta pari ad €.1.183.000,00**

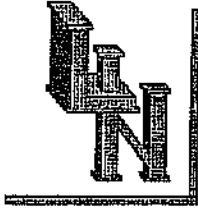
**Lotto 3**

Calcolo superficie commerciale

Il lotto 1 si riferisce all'unità immobiliare censita presso l'Agenzia del Territorio di Firenze al foglio 22, particella 221, subalterno 501 in categoria D/1 come meglio descritta alla risposta 4).

Si riporta di seguito schema con indicazione della superficie reale, dei coefficienti correttivi applicati e la superficie commerciale derivata.

Identificazione	Superficie reale (mq.)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Unità	514,00	100%	514,00
	<b>514,00</b>		<b>514,00</b>



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

Valore di mercato dell'intera proprietà

Per il bene di cui sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione il tutto comparato con edifici simili presenti in zona si ritiene congruo un valore unitario al metro quadrato pari ad €.1.100,00 che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile forma il seguente valore:

$$514,00 \text{ mq.} \times \text{€}.1.100,00 = \text{€}.565.400,00$$

Si propone, per arrotondamento, un **valore di mercato pari ad €.565.000,00**

Prezzo a base d'asta dell'intera proprietà

Sulla base di quanto esposto nel corso del presente elaborato peritale si ritiene opportuno applicare un abbattimento pari al 15%. Inoltre da tale prezzo dovrà essere decurtato l'importo necessario alla risoluzione delle difformità riscontrate. Pertanto il prezzo si forma come di seguito riportato:

$$\text{€}.565.000,00 \times 0,85 = \text{€}.3.750,00 = \text{€}.476.500,00$$

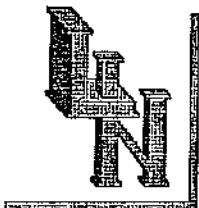
Si propone, per arrotondamento, un **prezzo a base d'asta pari ad €.476.500,00**

Valore della quota pignorata

Per tutti e tre i lotti sopra indicati i valori indicati (valore di mercato e prezzo a base d'asta) corrispondono al valore della quota pignorata in quanto l'esecutato possiede la piena proprietà.

**Quesito 9bis)**

Trattandosi di immobile di proprietà di società classificata con codice ATECO al 68.1 ovvero società che effettua "Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri" non è univocamente possibile individuare il regime impositivo della vendita in quanto variabile a seconda anche della forma giuridica dell'acquirente.



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

**Quesito 10)**

Di seguito si riporta il riepilogo dei lotti precedentemente trattati:

**Lotto 1**

foglio 22, particella 221, subalterno 2 – categoria A/2

stato di possesso: occupato da terzi

**valore di mercato €.224.000,00**

**prezzo a base d'asta €.190.000,00**

**Lotto 2**

foglio 22, particella 221, subalterno 500 – categoria D/1

stato di possesso: occupato da terzi

**valore di mercato €.1.393.000,00**

**prezzo a base d'asta €.1.183.000,00**

**Lotto 3**

foglio 22, particella 221, subalterno 501 – categoria D/1

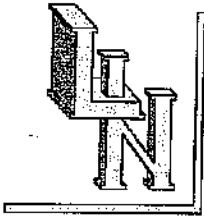
stato di possesso: occupato da terzi

**valore di mercato €.565.000,00**

**prezzo a base d'asta €.476.500,00**

**Quesito 11)**

L'immobile nel suo insieme alla data del sopralluogo risultava sprovvisto della documentazione energetica. Pertanto si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). E' stato redatto un attestato per unità immobiliare, così come prevede la normativa vigente, e sono stati effettuati gli adempimenti previsti dalla legge, ovvero deposito presso il comune competente e presso la Regione Toscana con le modalità previste. Di seguito si riportano gli estremi degli attestati prodotti oltre che gli estremi di deposito.



**Leonardo Nesi**  
G E O M E T R A

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

**Tribunale di Firenze**  
**R.G. n.513/2012**

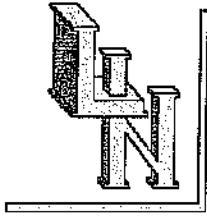
Esecuzione immobiliare nei confronti di

\*\*\*\*\*

**Giudice Dott.ssa Lucia Schiaretti**

**Relazione fotografica**





**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

**FOTO ESTERNE**



foto 1

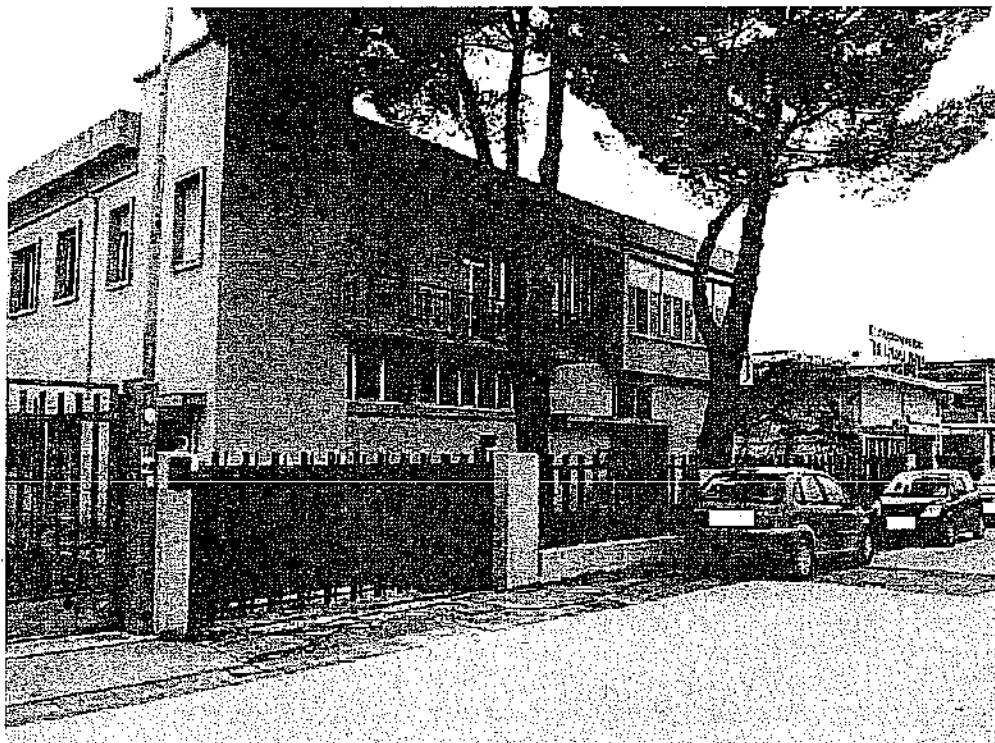


foto 2





**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail [leonardo4725@gmail.com](mailto:leonardo4725@gmail.com)  
[leonardo.nesi1@geopec.it](mailto:leonardo.nesi1@geopec.it)  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

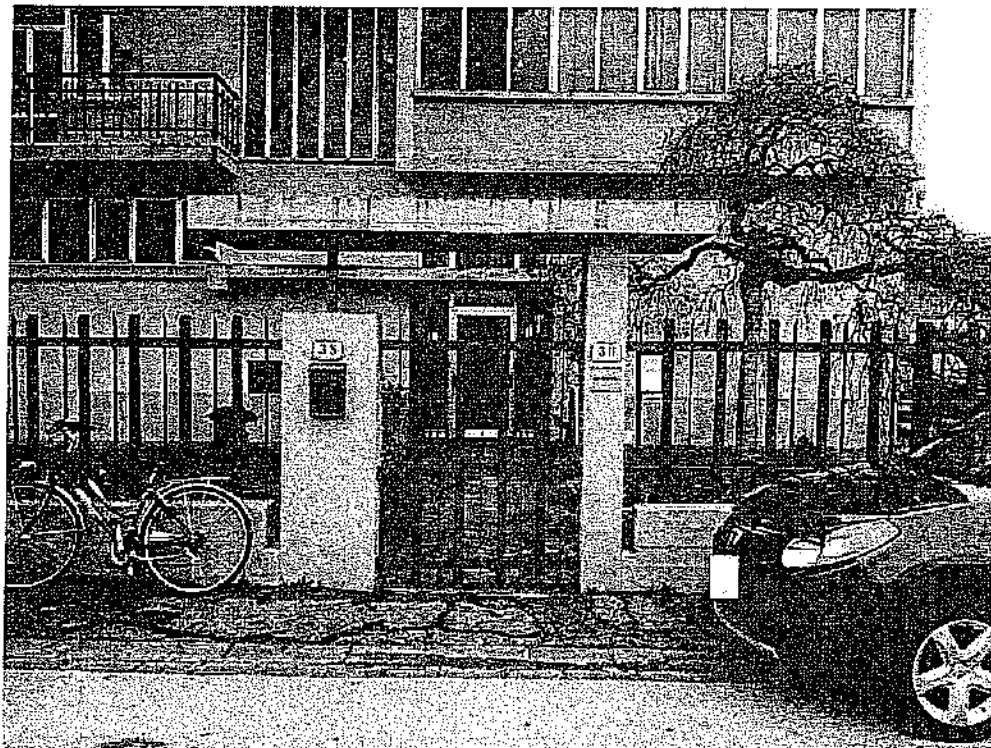


foto 3

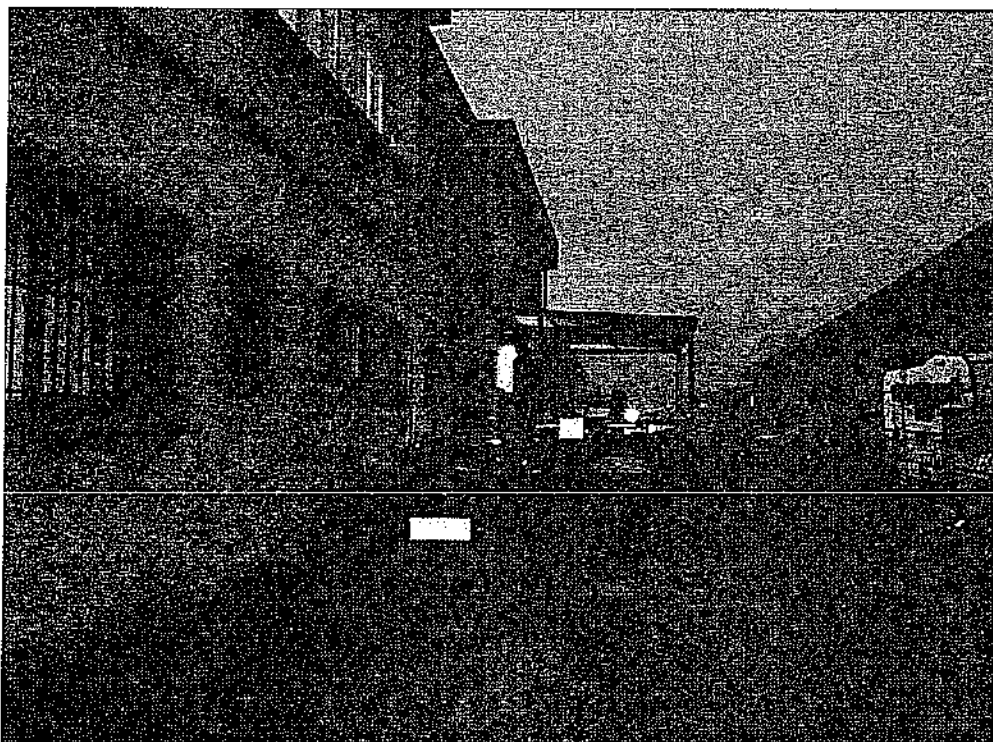
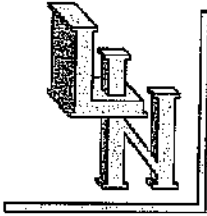


foto 4



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail [leonardo4726@gmail.com](mailto:leonardo4726@gmail.com)  
[leonardo.nesi1@geopec.it](mailto:leonardo.nesi1@geopec.it)  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

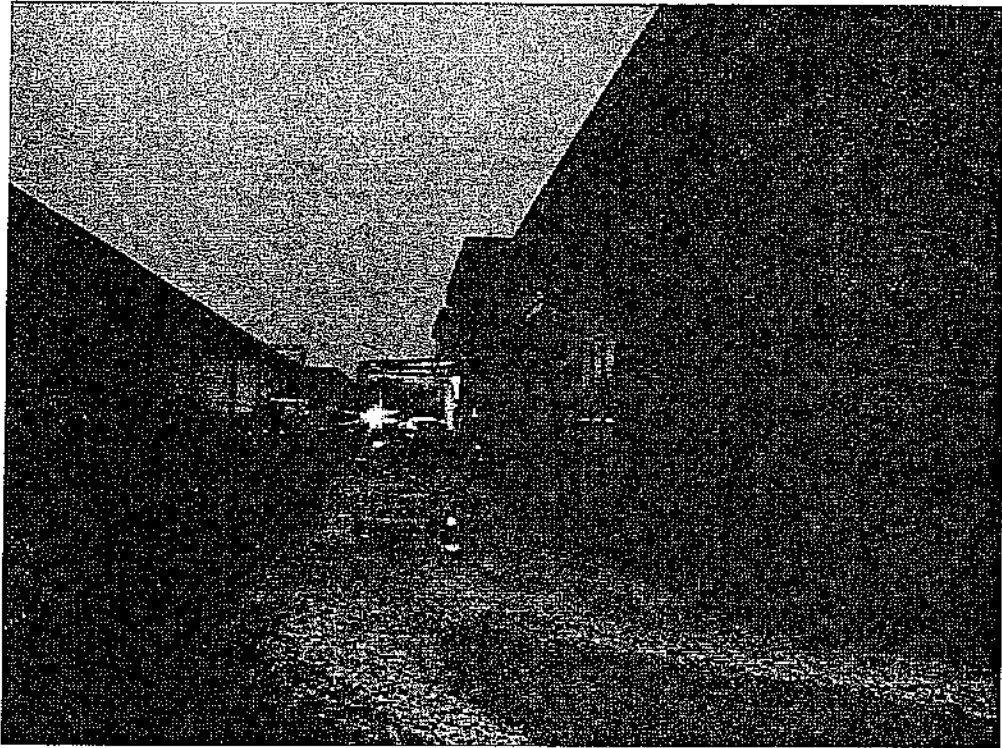


foto 5

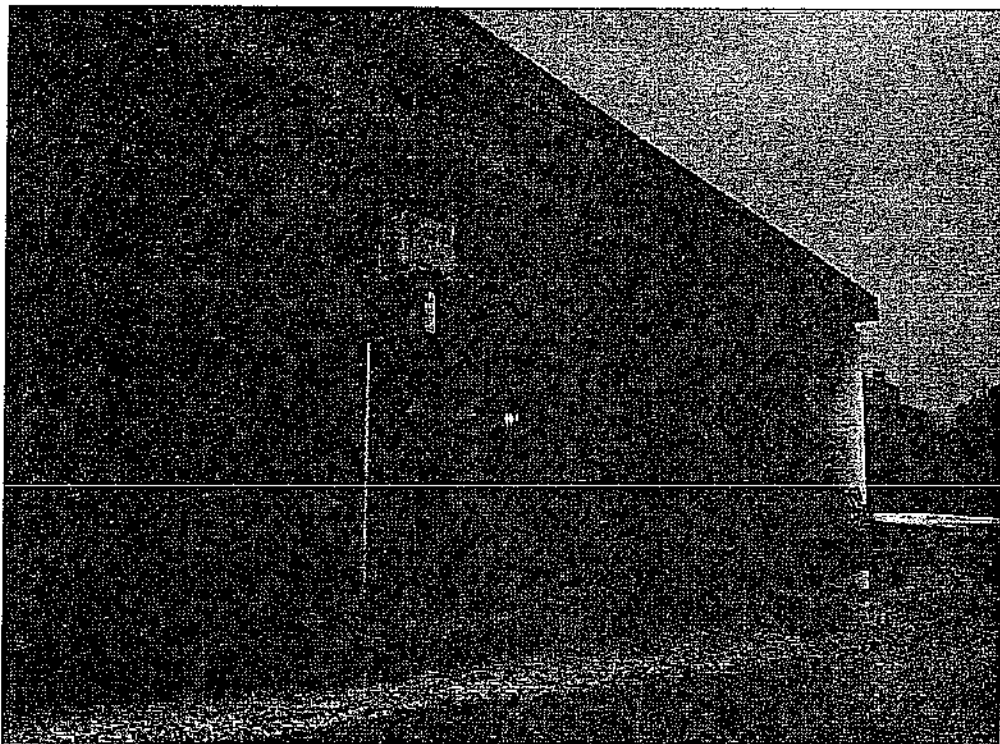
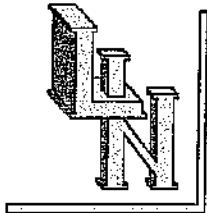


foto 6



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

**FOTO LOTTO 1**

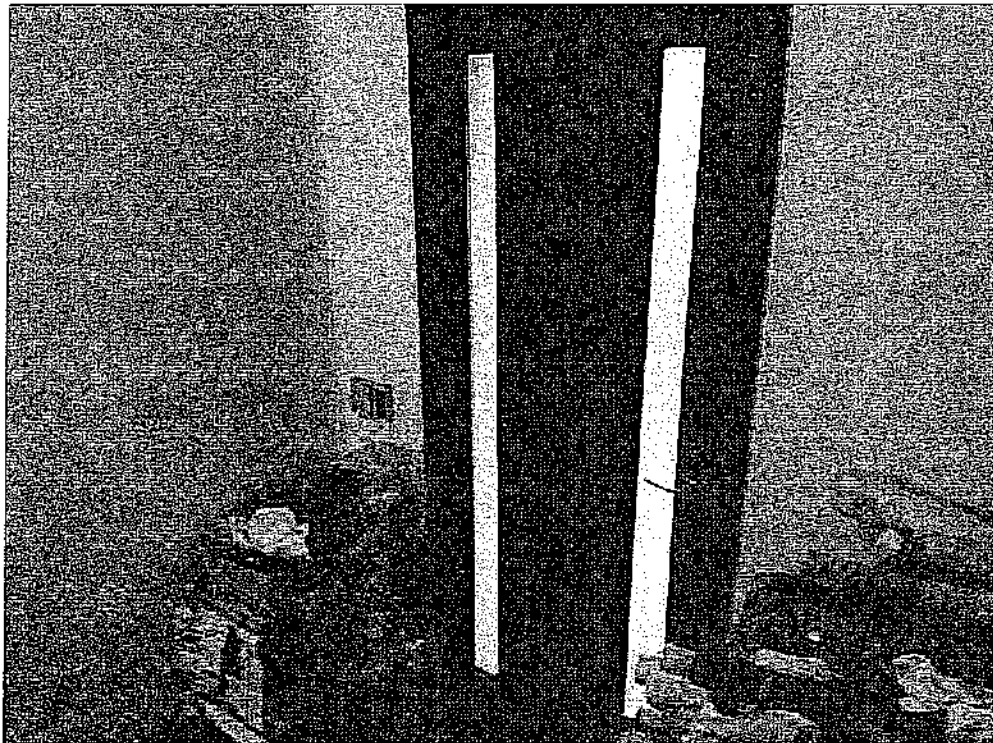


foto 12

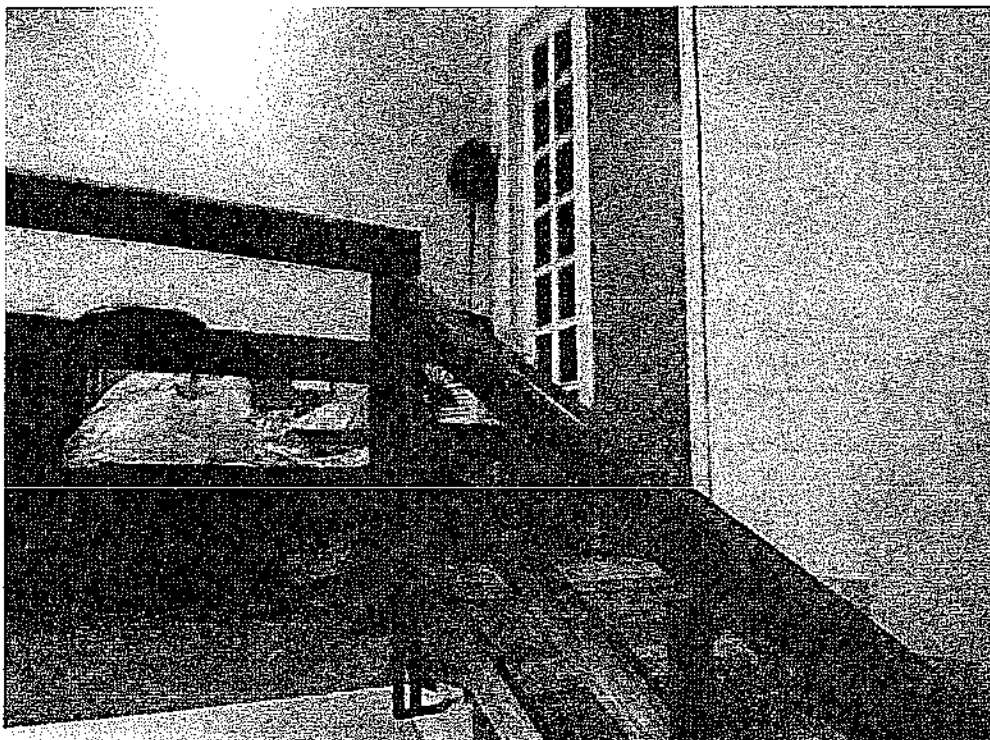
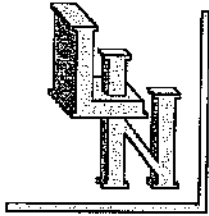


foto 13



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail [leonardo4726@gmail.com](mailto:leonardo4726@gmail.com)  
[leonardo.nesi1@geopec.it](mailto:leonardo.nesi1@geopec.it)  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

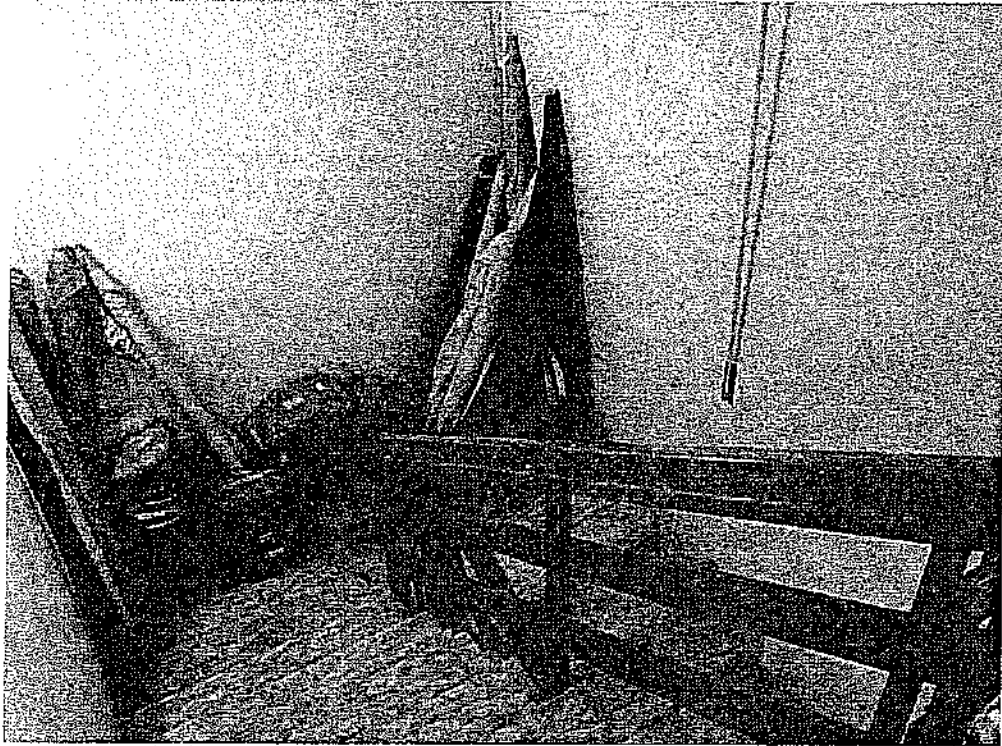
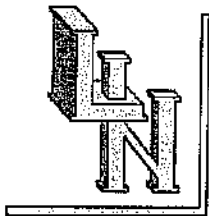


foto 14



foto 15



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

---

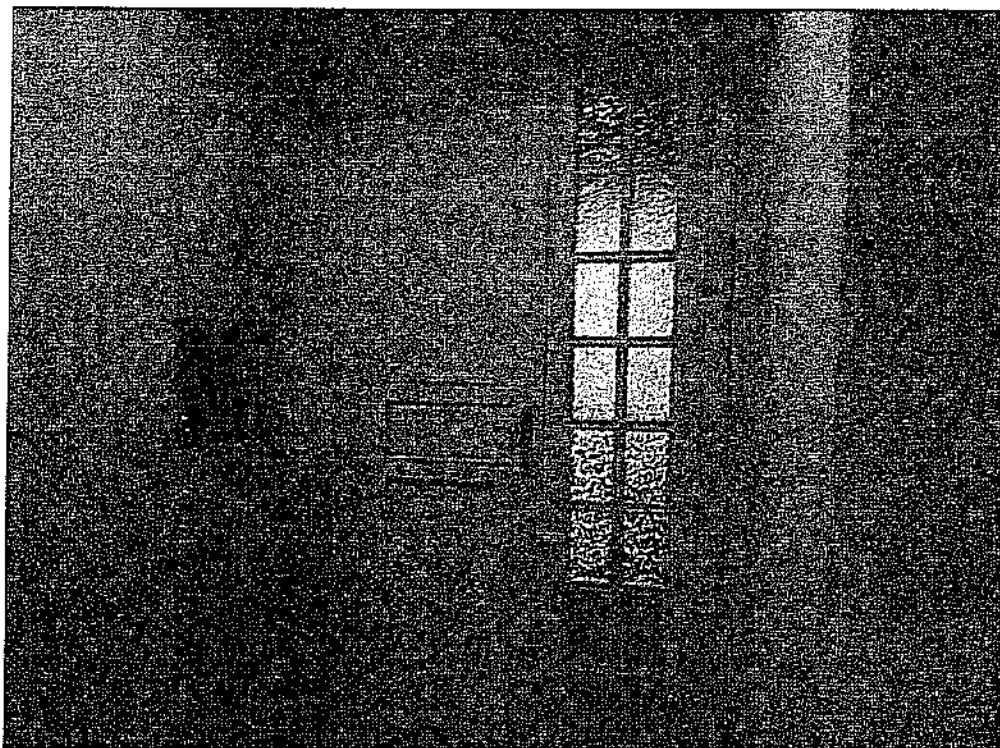


foto 16

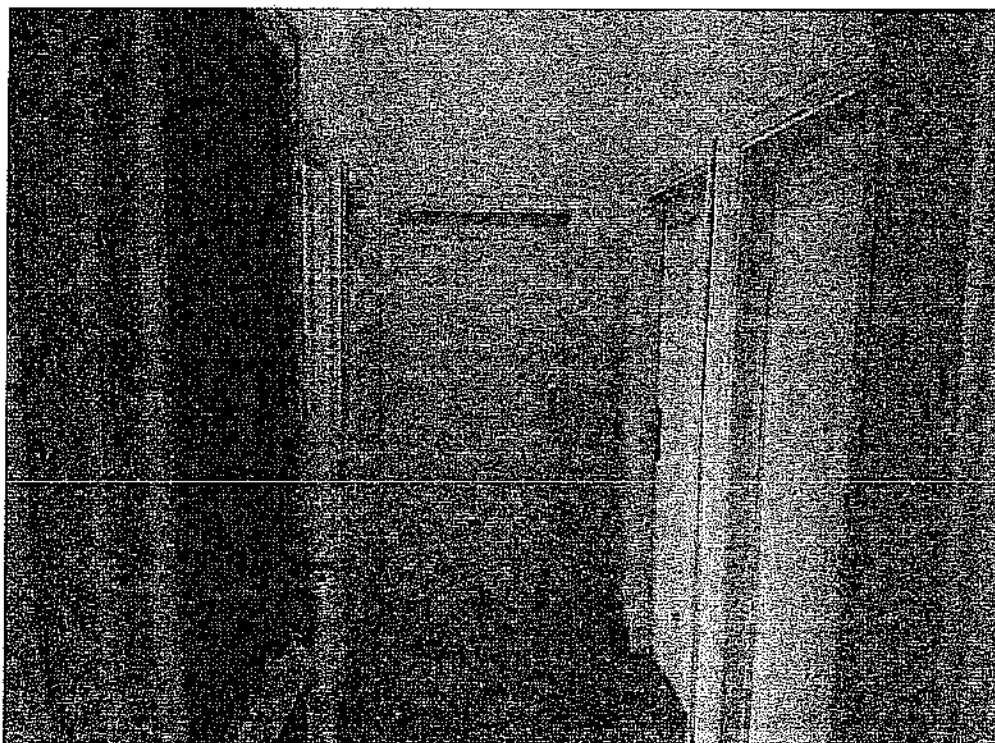
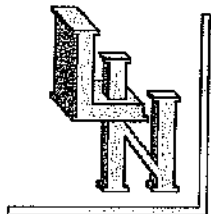


foto 17



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

Via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

---



foto 20

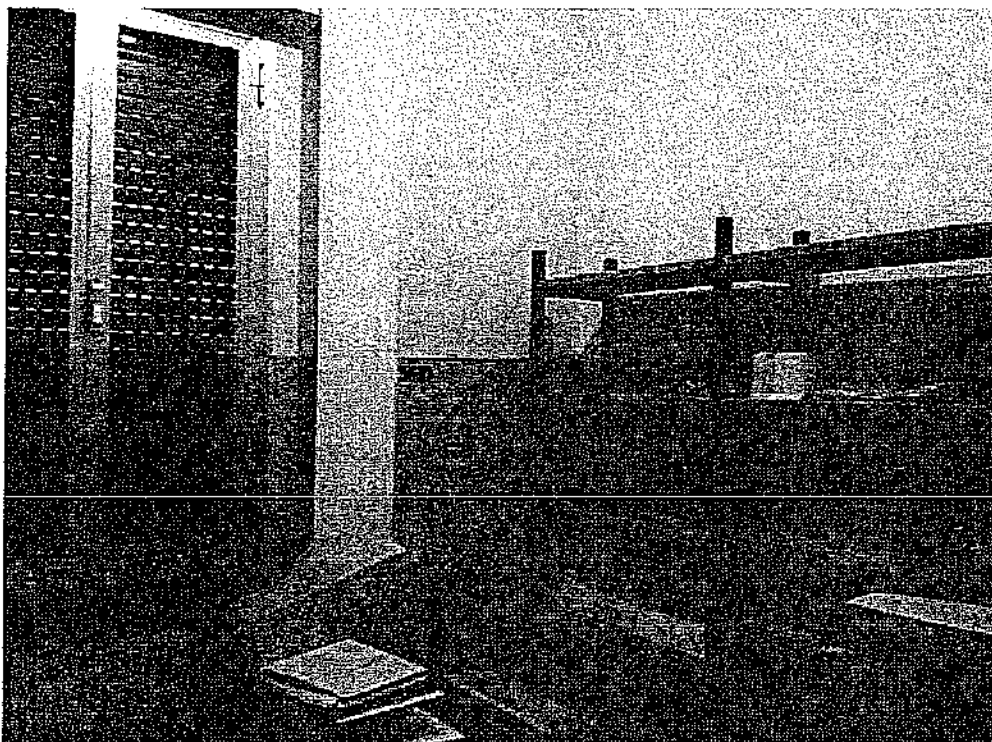
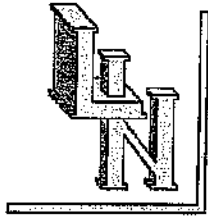


foto 21



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail [leonardo4726@gmail.com](mailto:leonardo4726@gmail.com)  
[leonardo.nesi1@geopec.it](mailto:leonardo.nesi1@geopec.it)  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

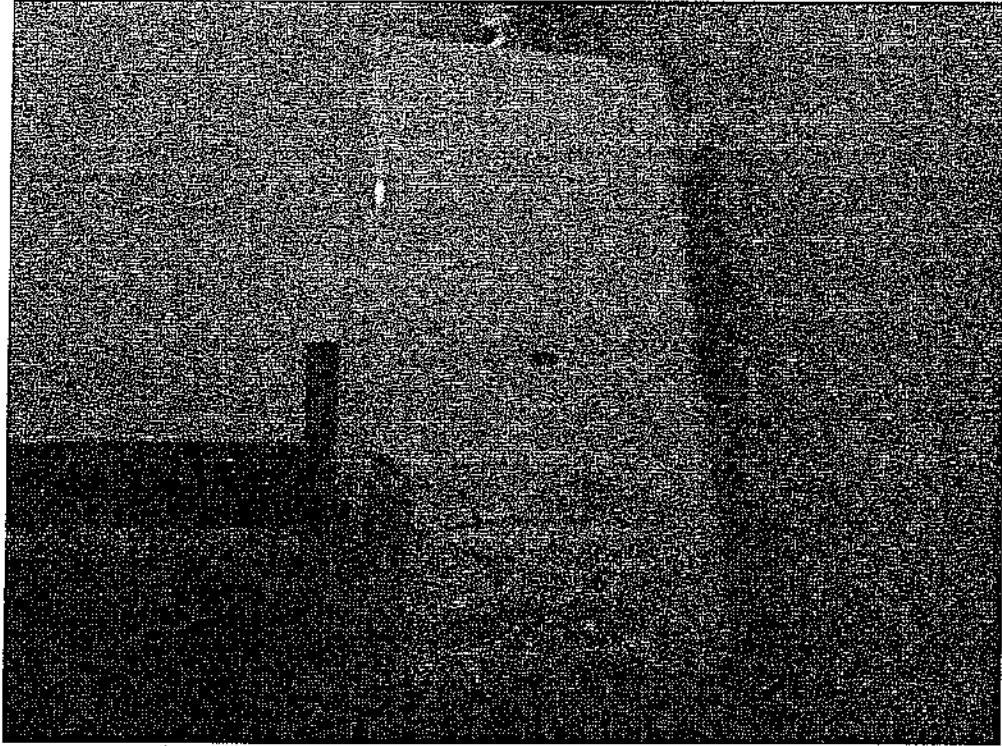


foto 22

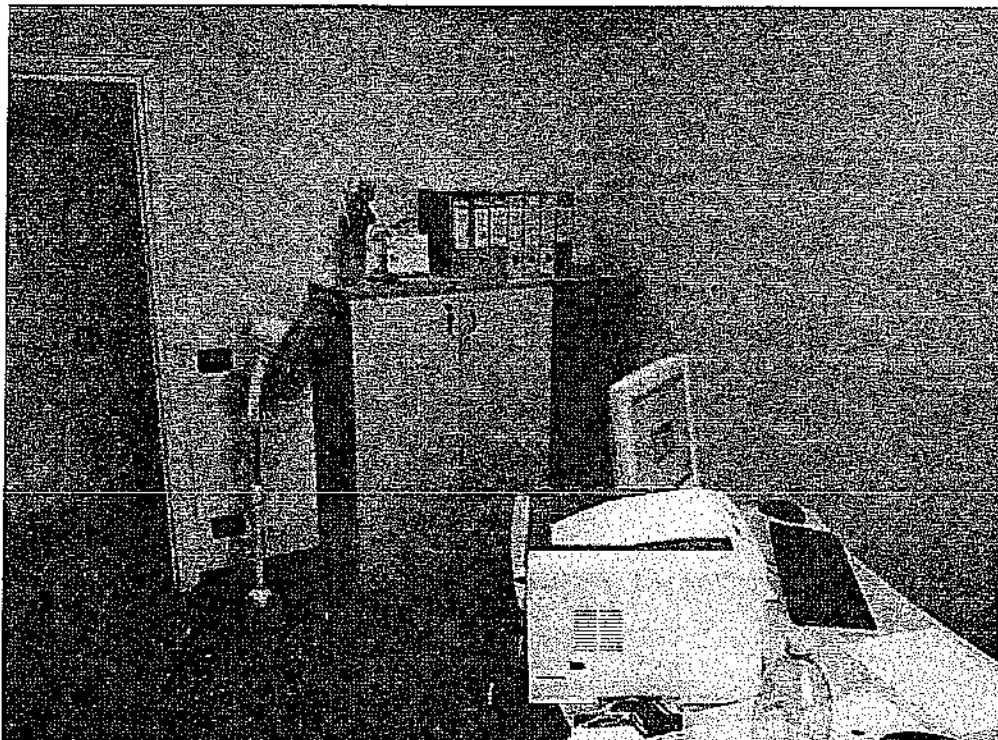
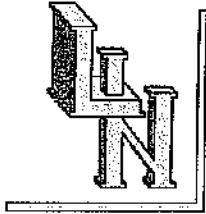


foto 23



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 24

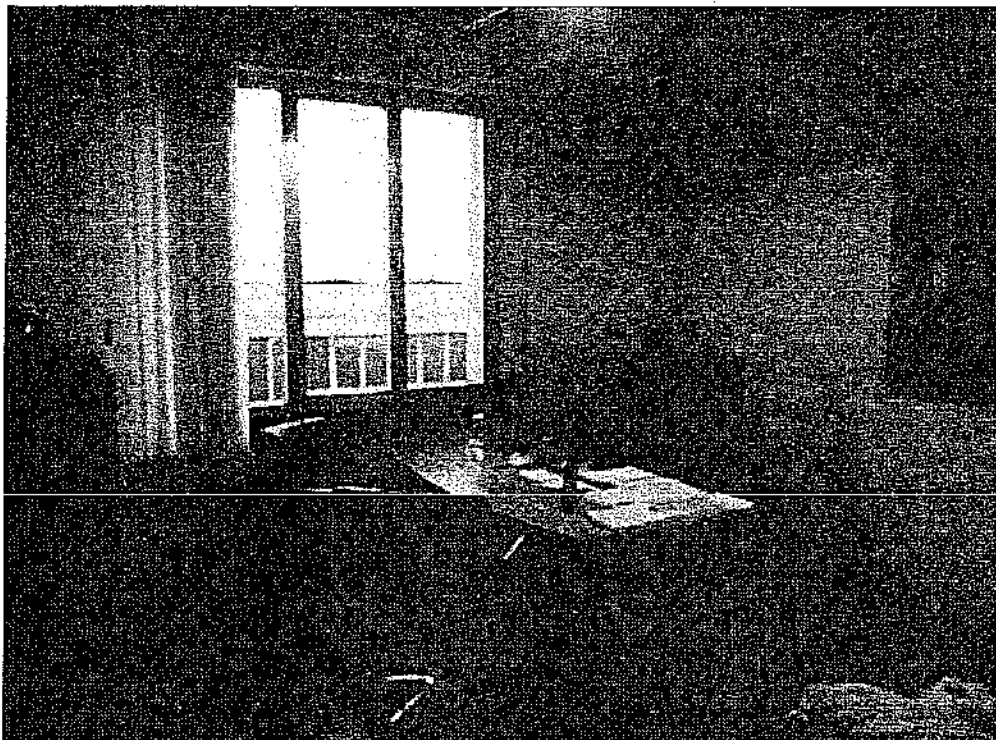
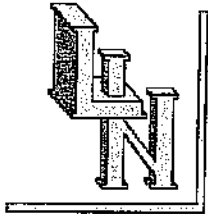


foto 25





**Leonardo Nesi**  
**GEOMETRA**

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

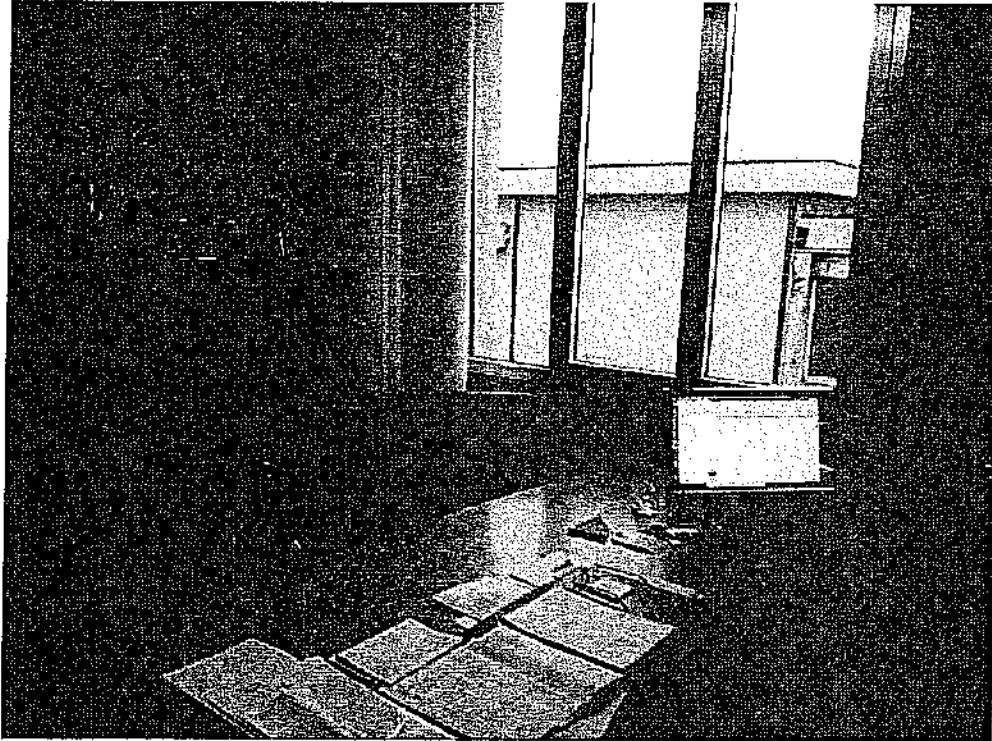


foto 26

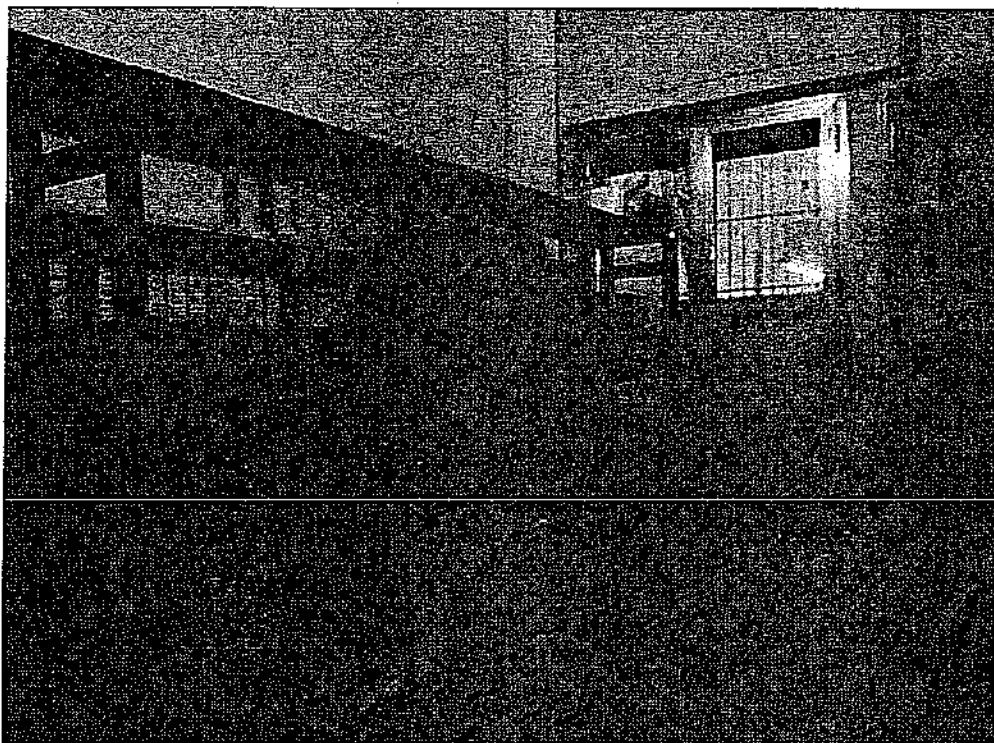
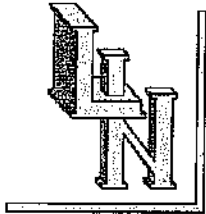


foto 27



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

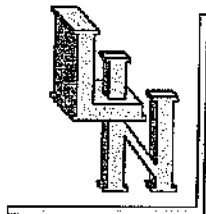
via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 28



foto 29



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 30



foto 31



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

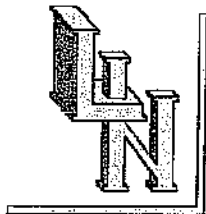
via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 32



foto 33



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.lva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

**FOTO LOTTO 2**



foto 34

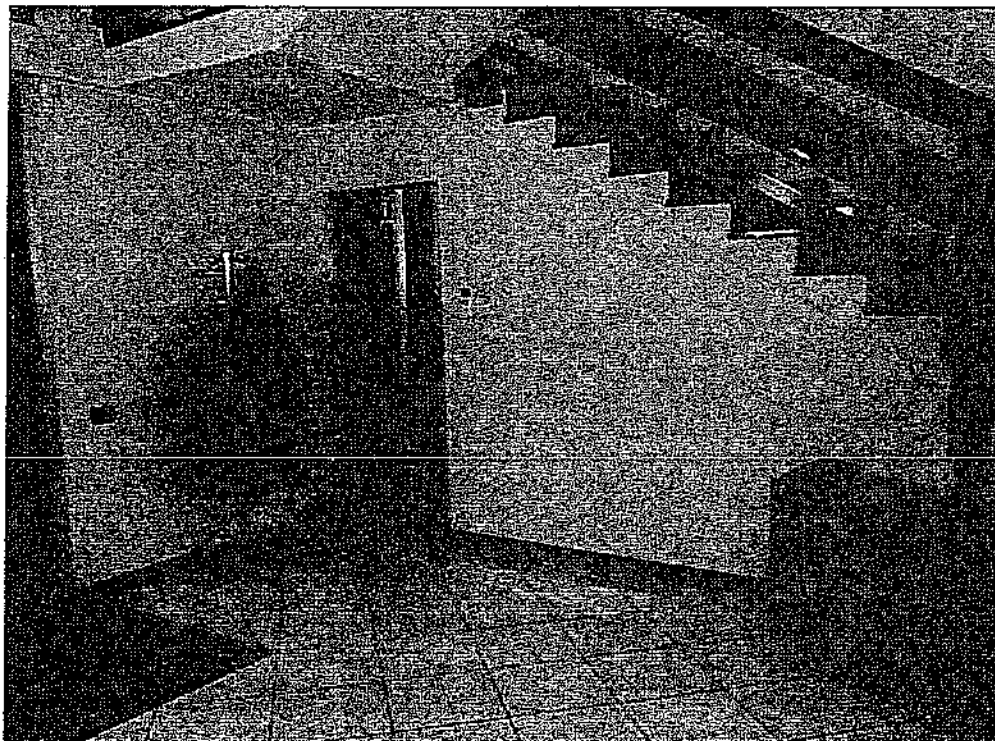
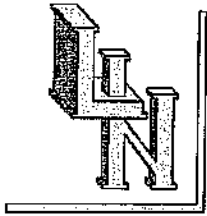


foto 35



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 36



foto 37



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.lva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 38

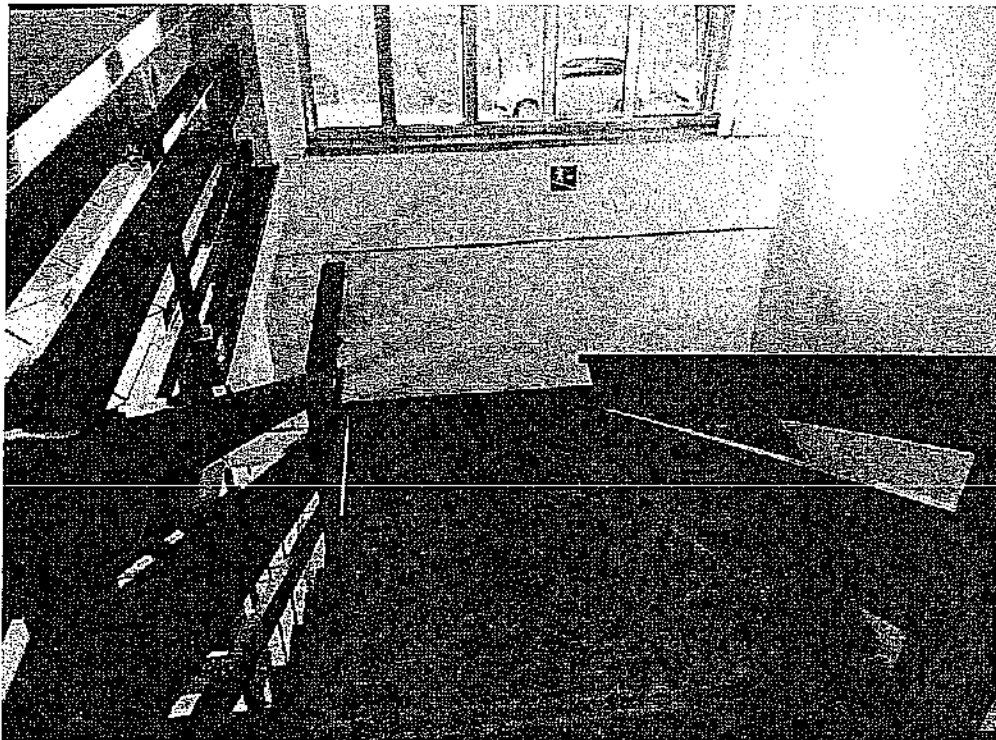
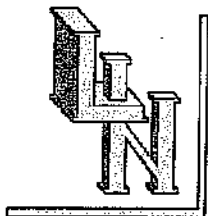


foto 39



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 40

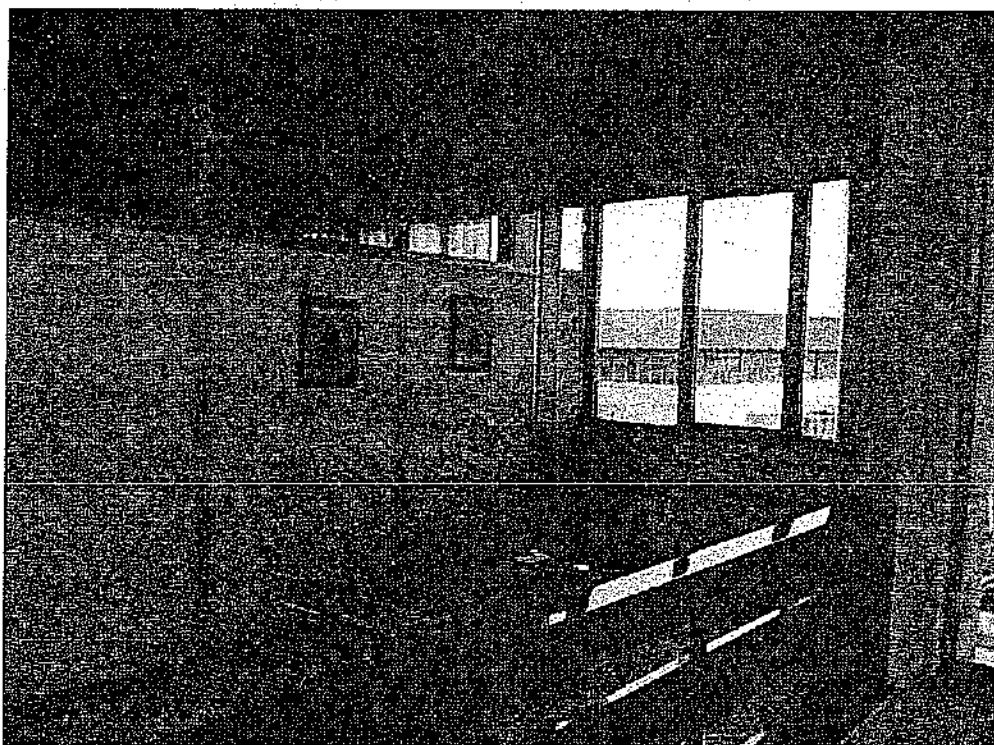
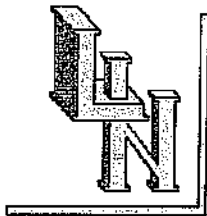


foto 41





**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

Via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 42

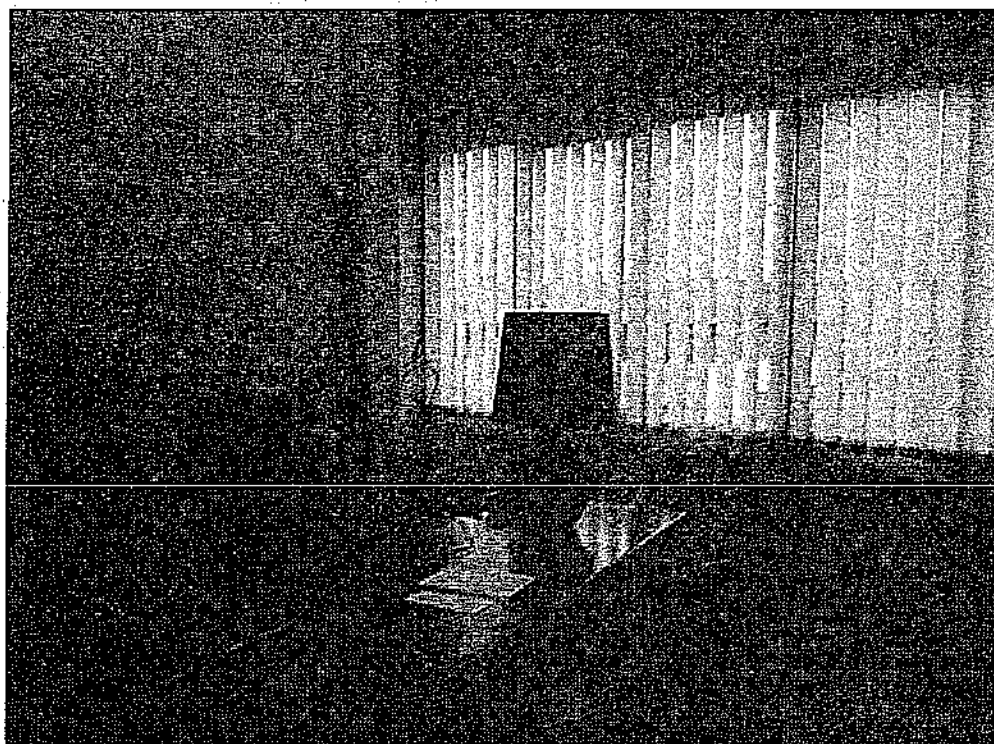
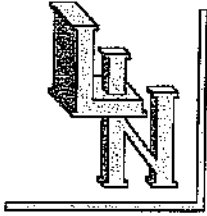


foto 43



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

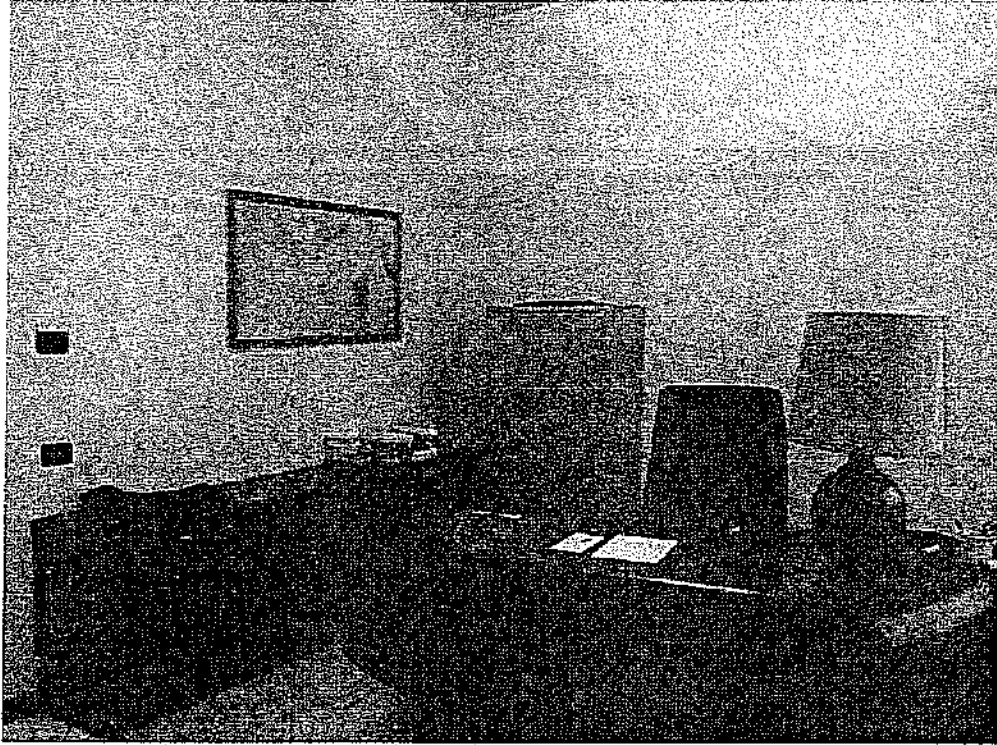


foto 44

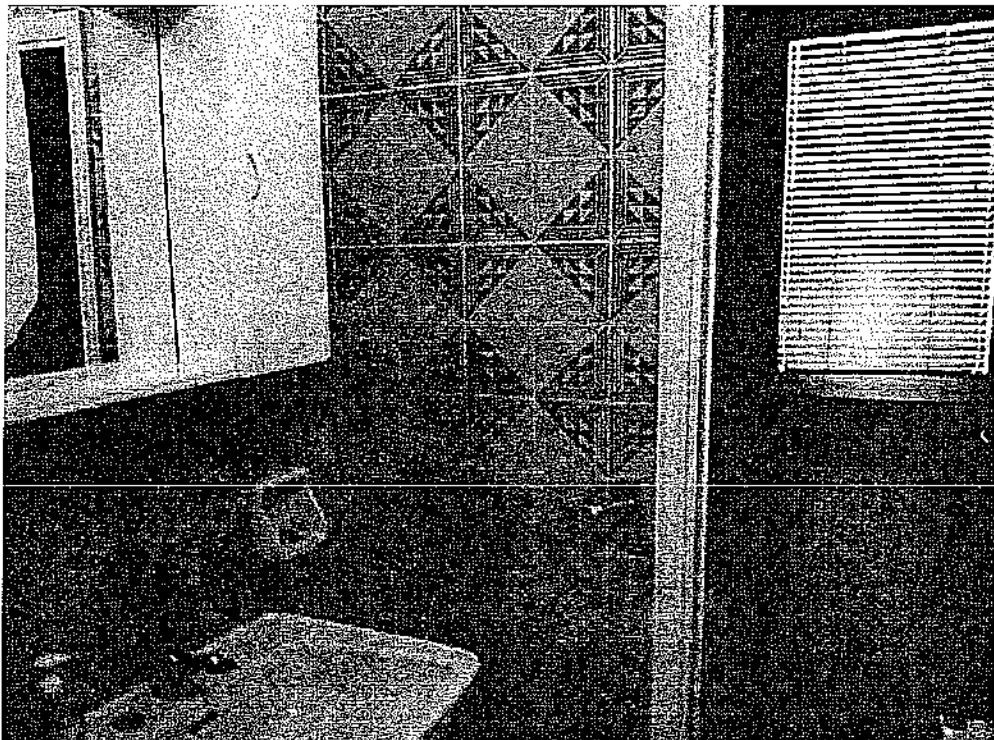
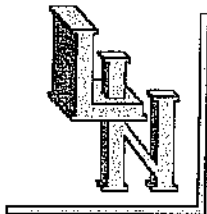


foto 45



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

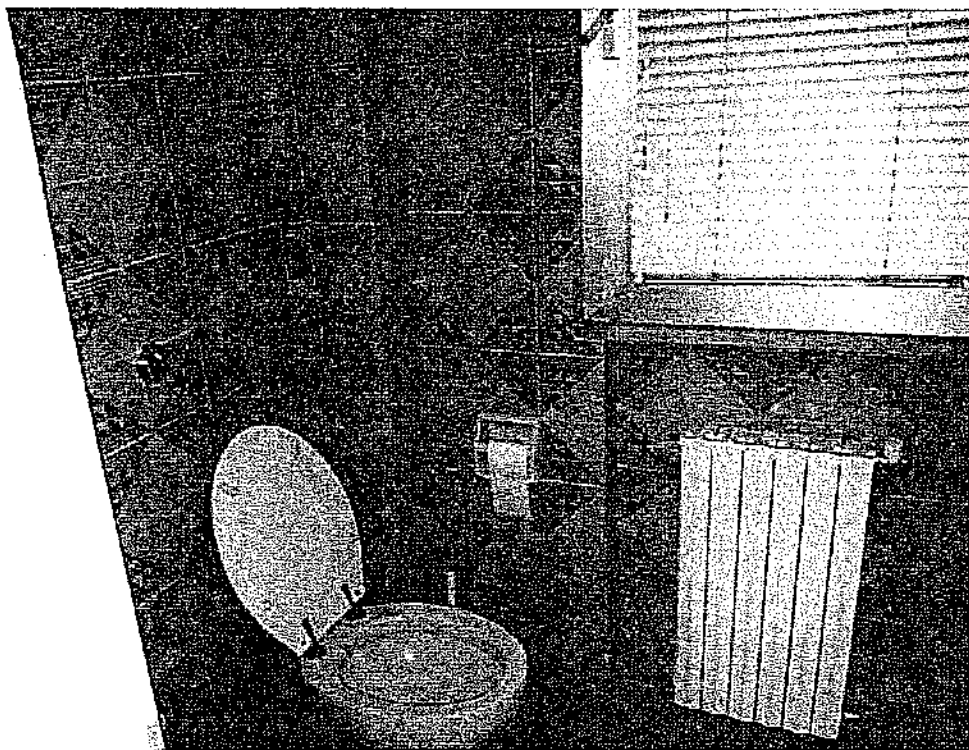
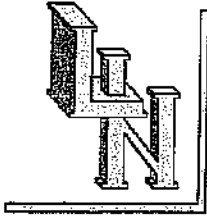


foto 46



foto 47



***Leonardo Nesi***  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

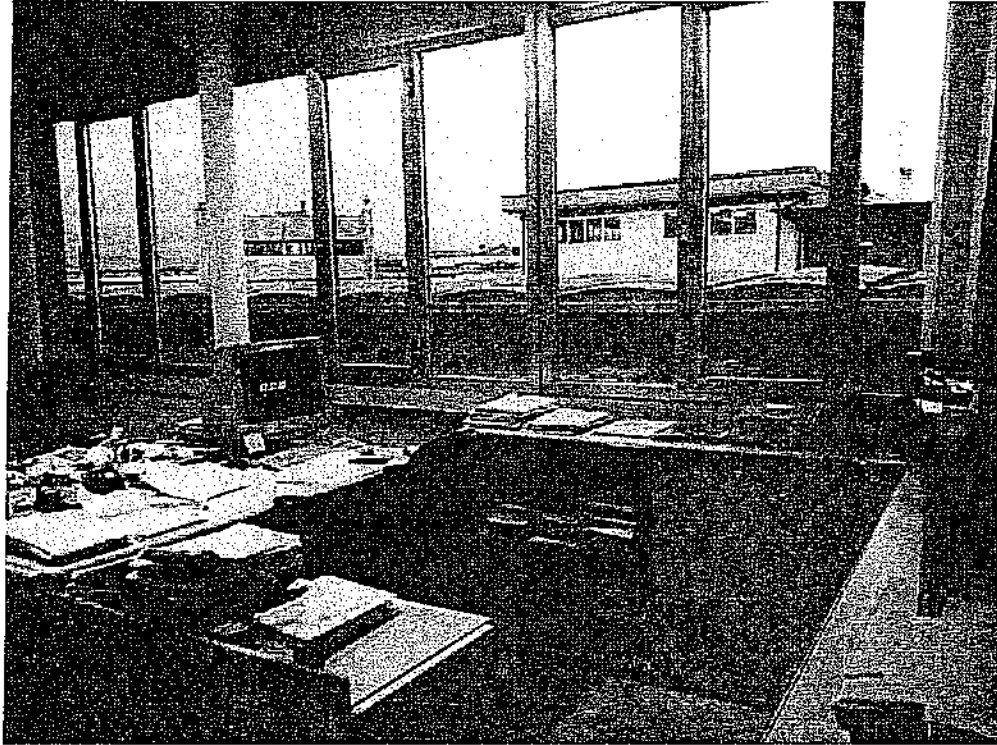


foto 48

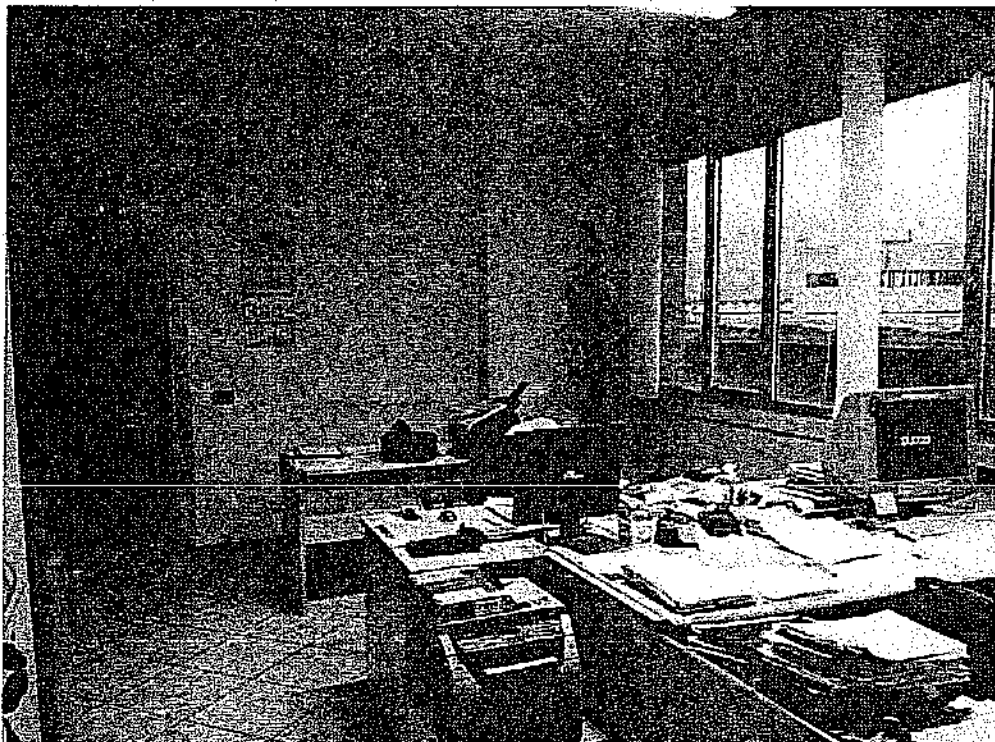
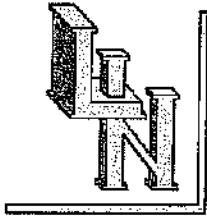


foto 49



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 50

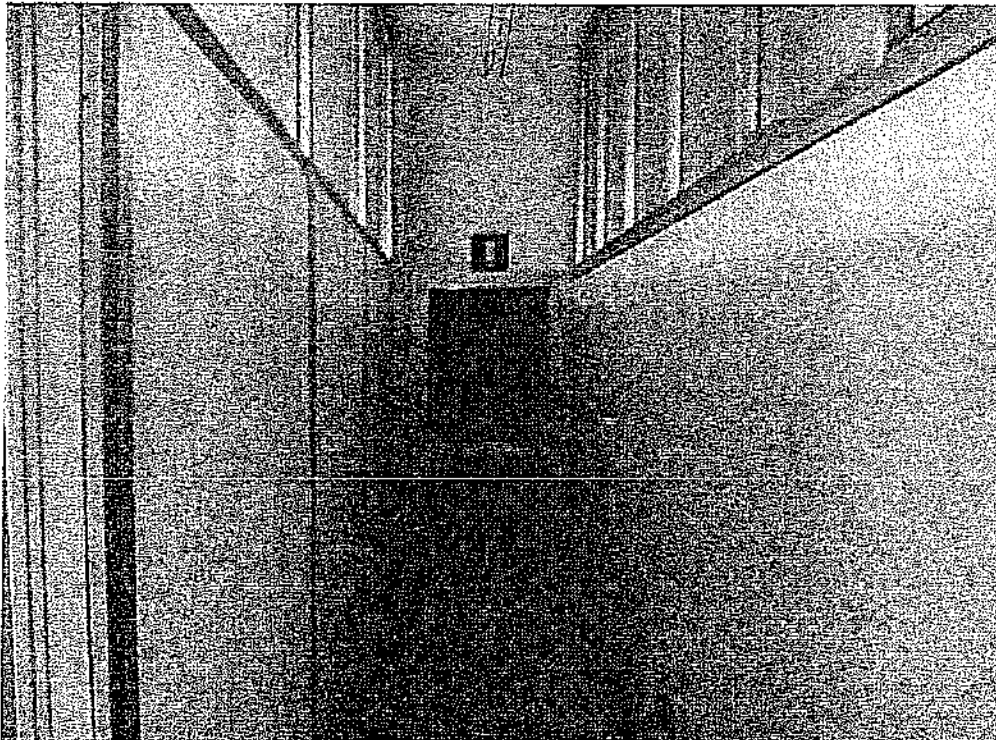


foto 51



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

Via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.Iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

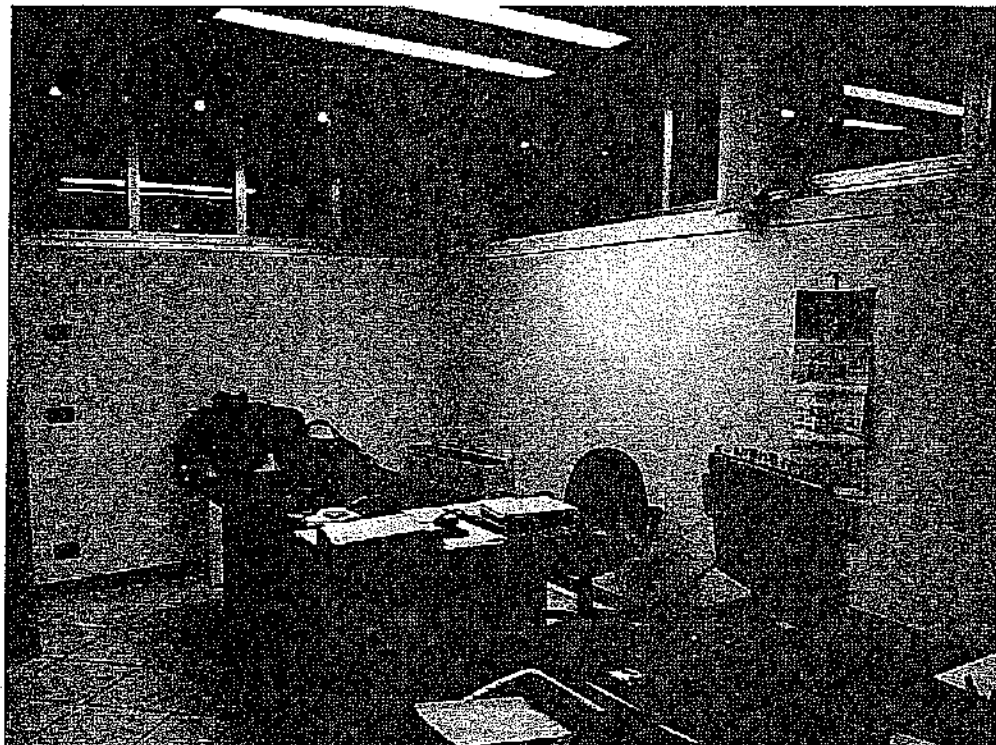


foto 52

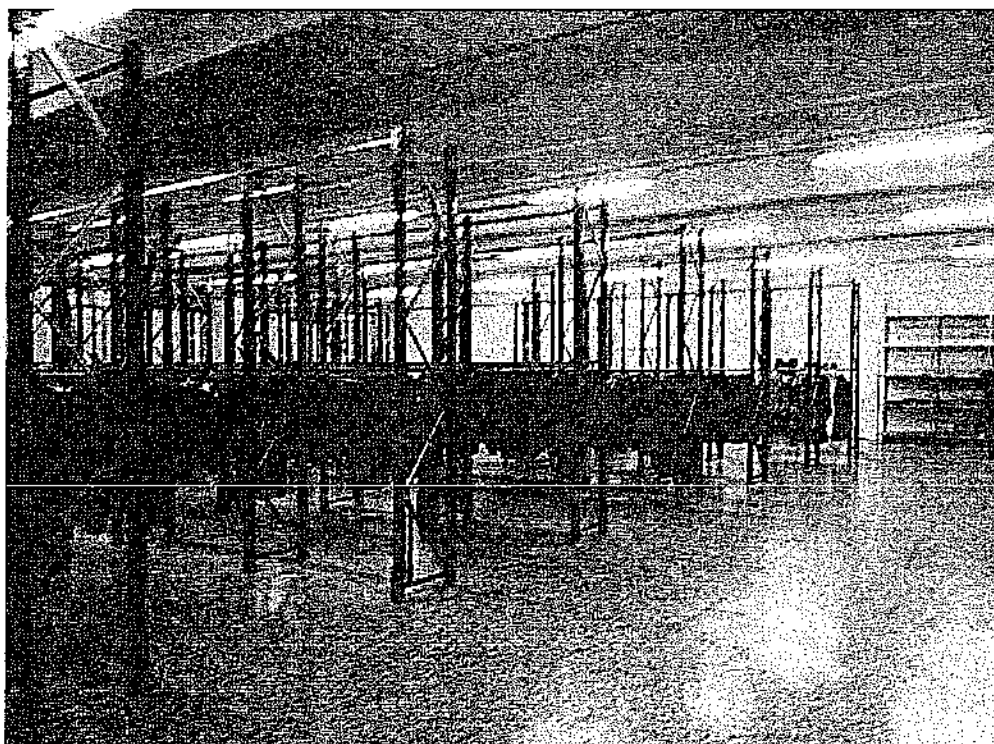
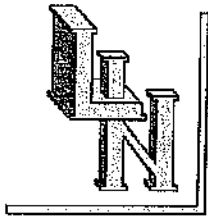


foto 53



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.lva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

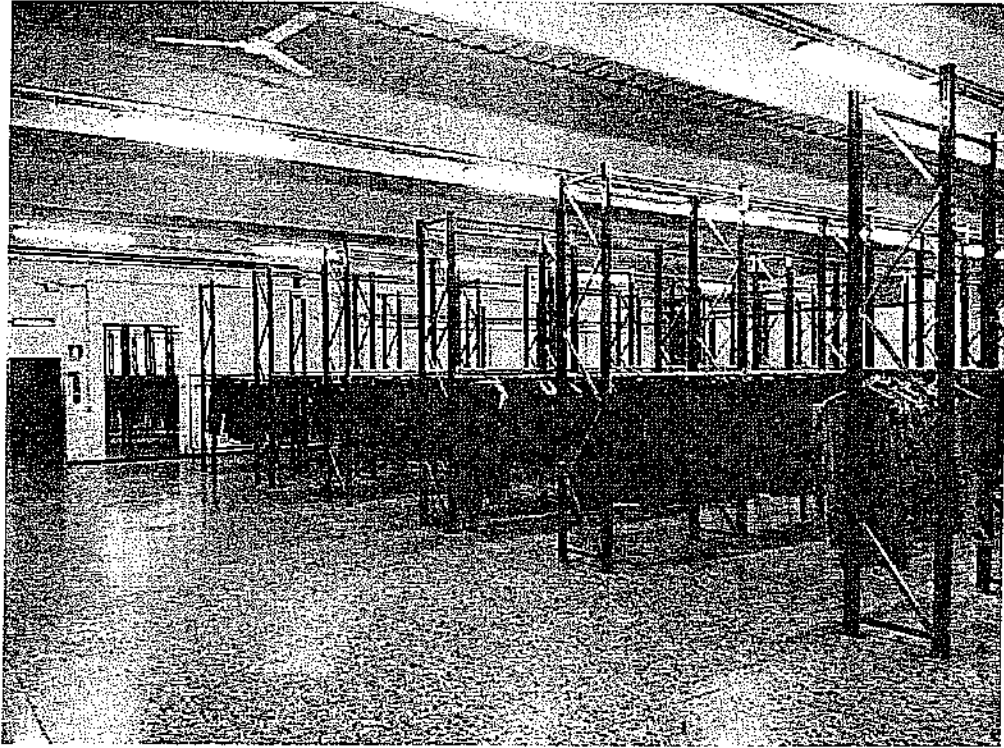


foto 54

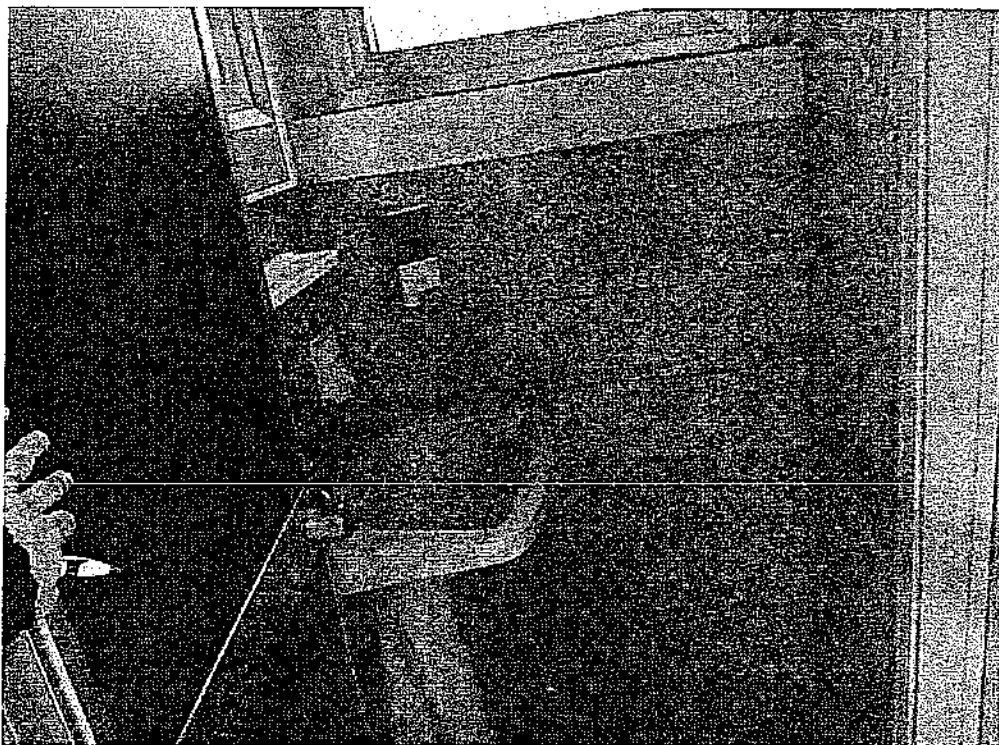
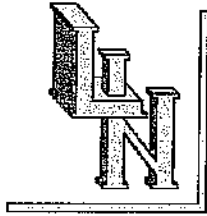


foto 55



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

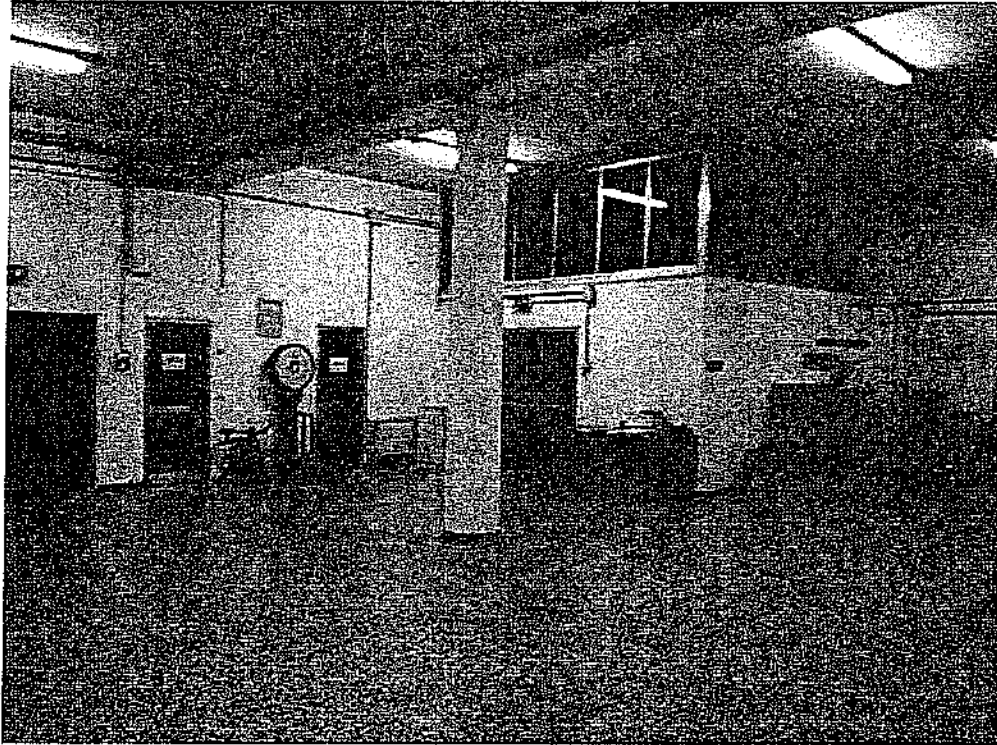


foto 58

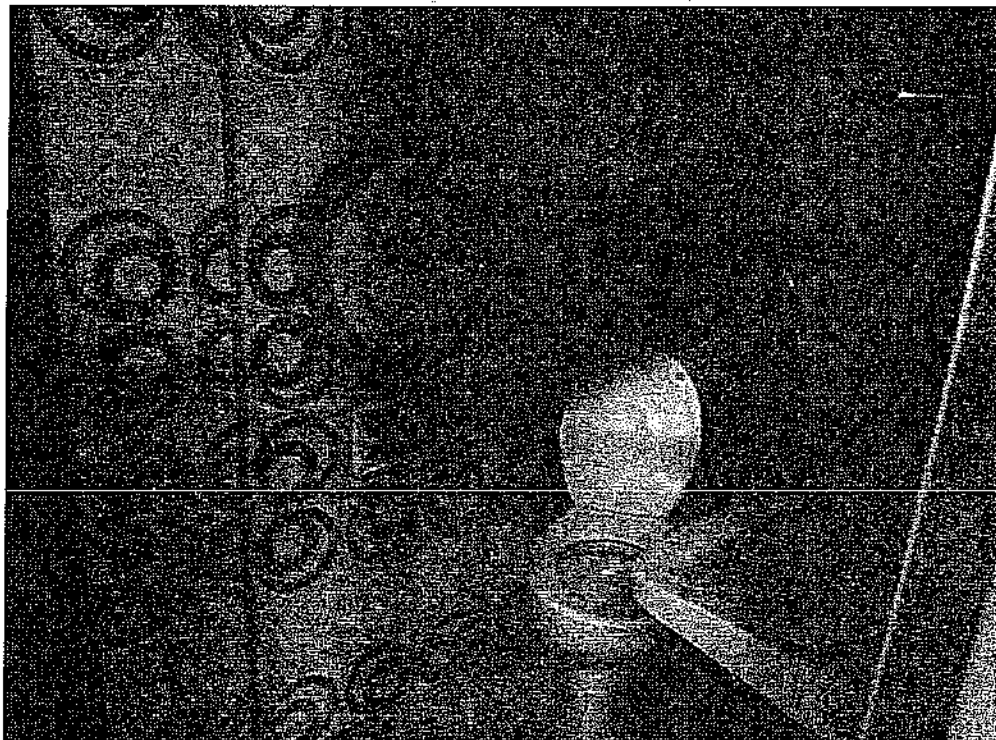
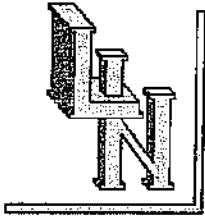


foto 59





**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 60

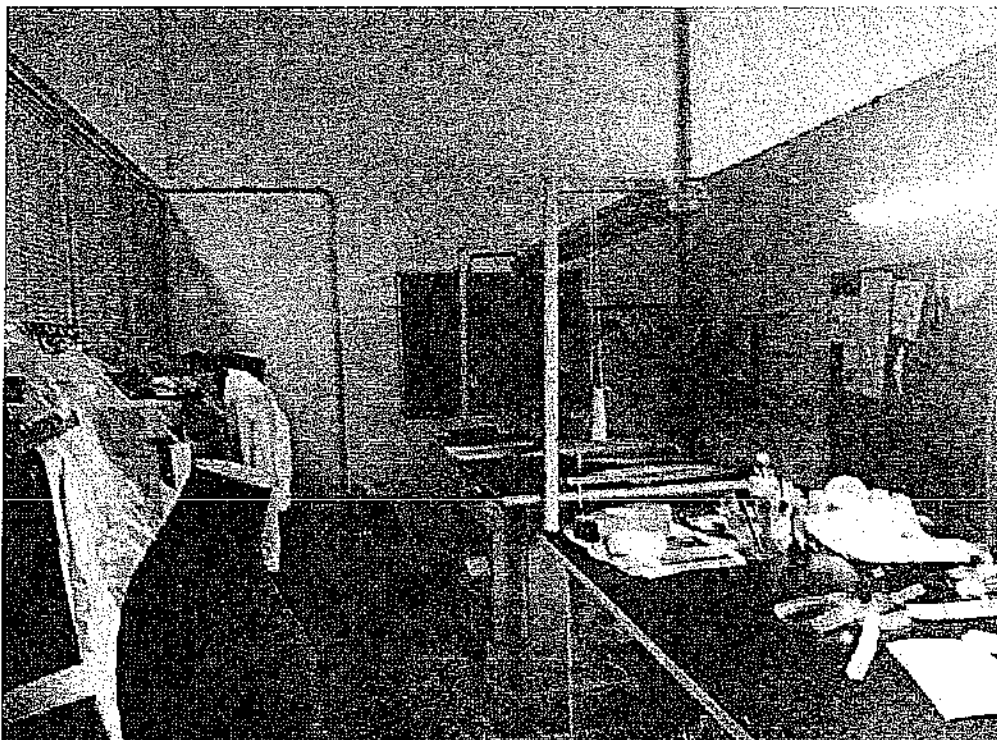
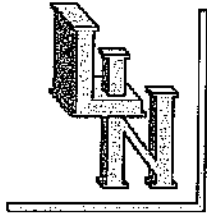


foto 61



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

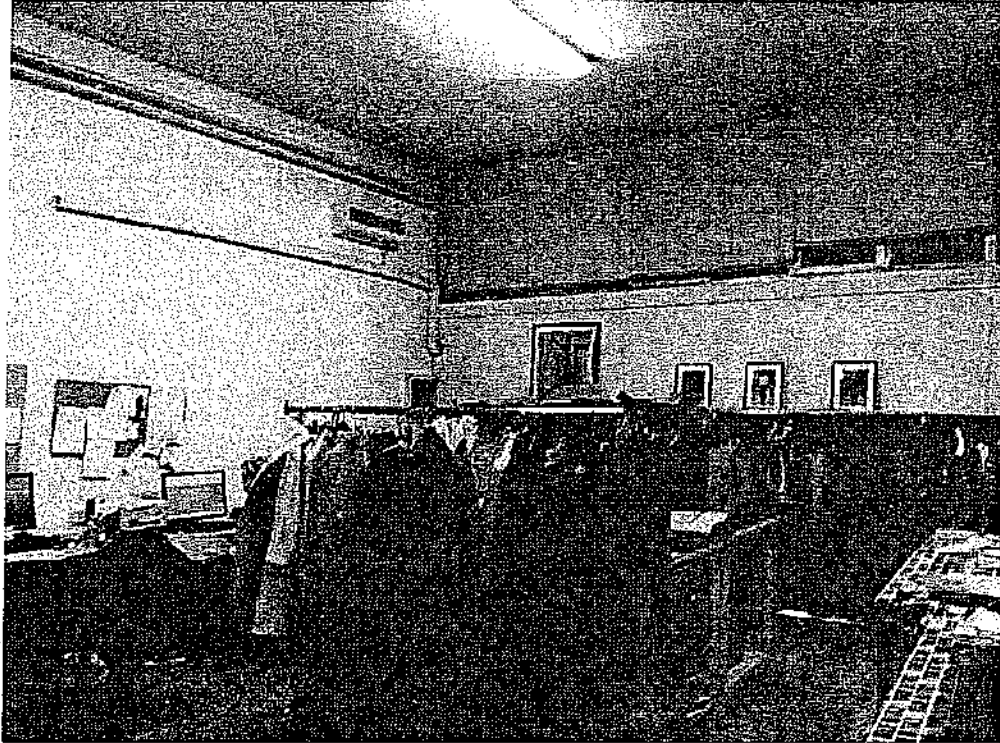


foto 62

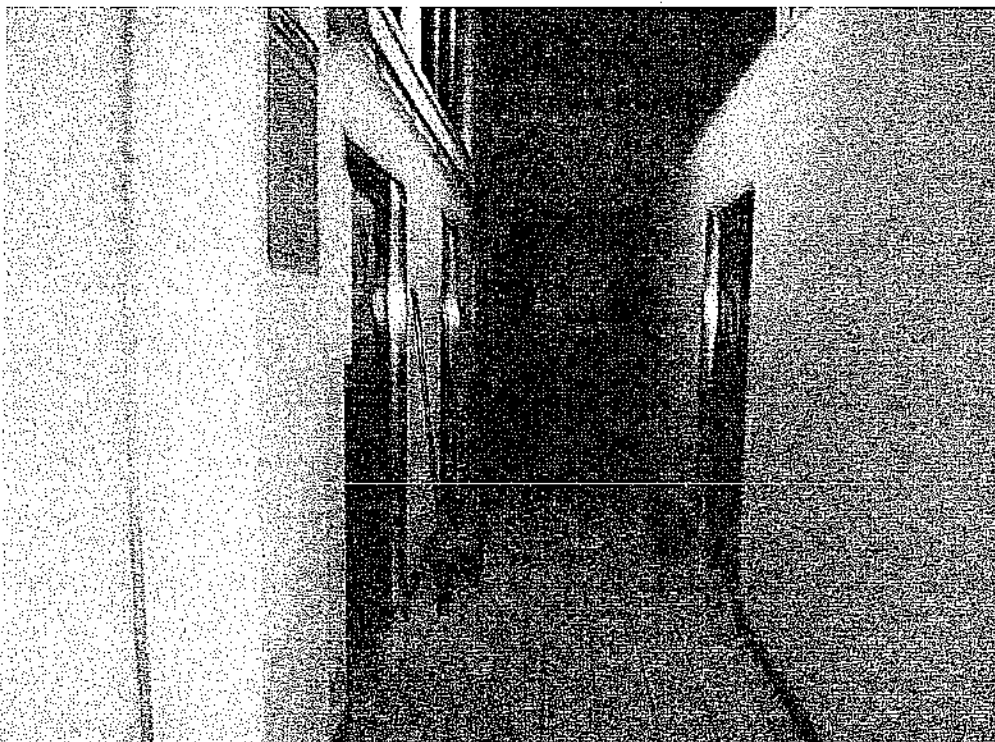
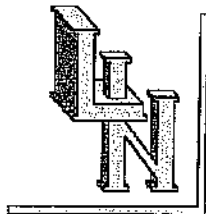


foto 63



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 64

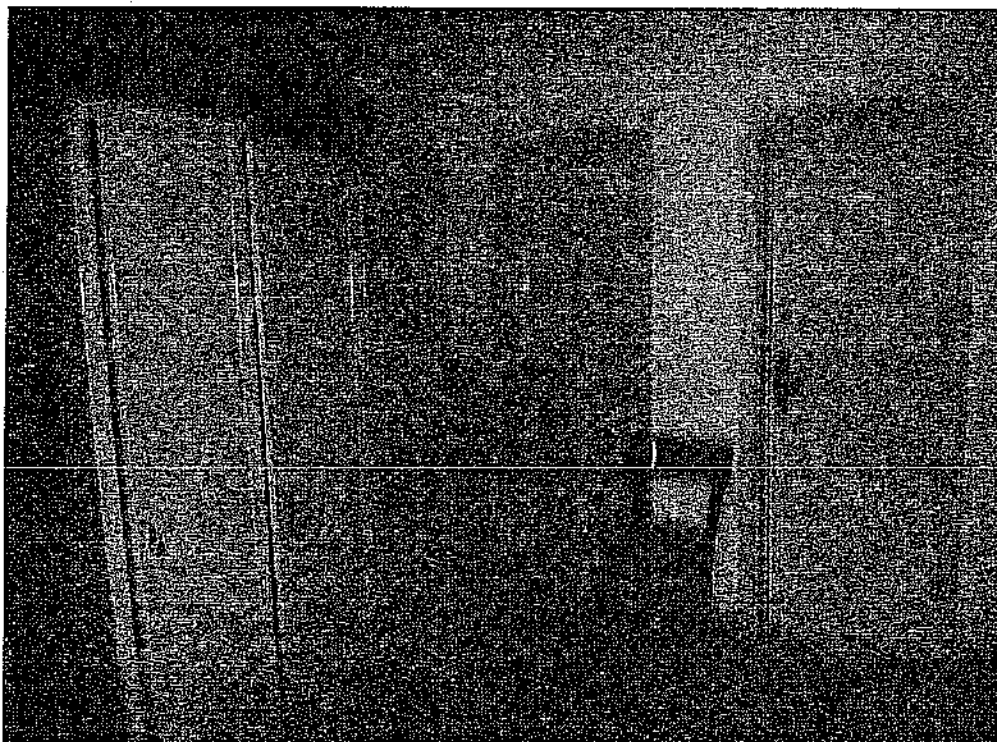


foto 65



***Leonardo Nesi***  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 66

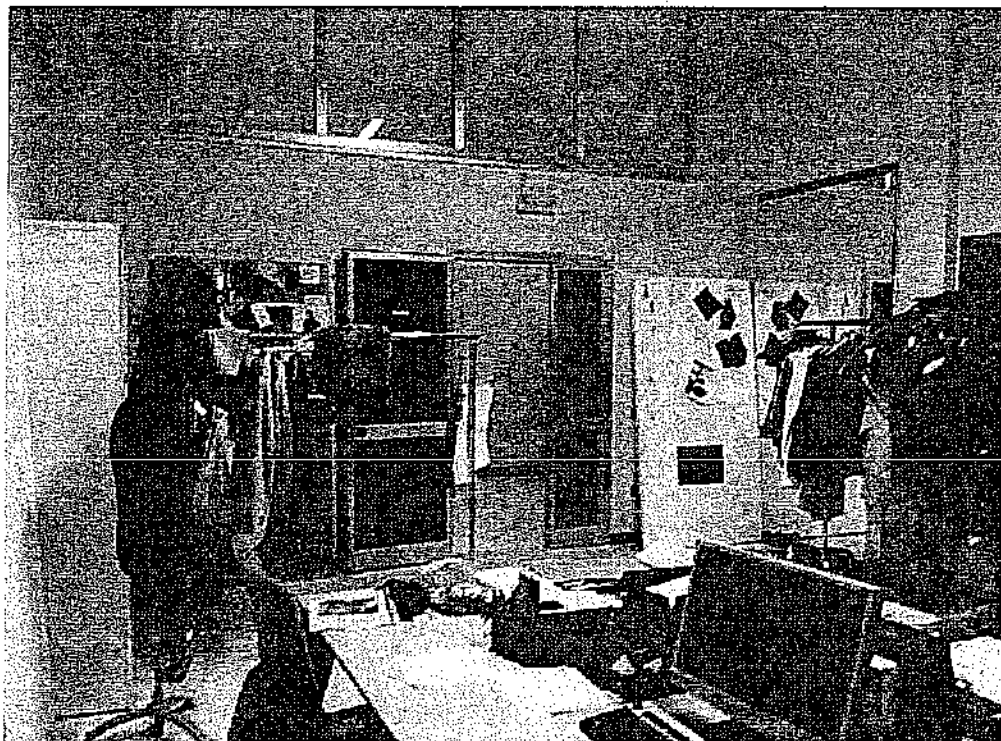
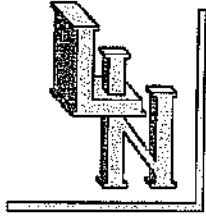


foto 67



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

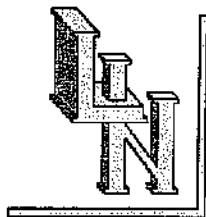
**FOTO LOTTO 3**



foto 68



foto 69



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

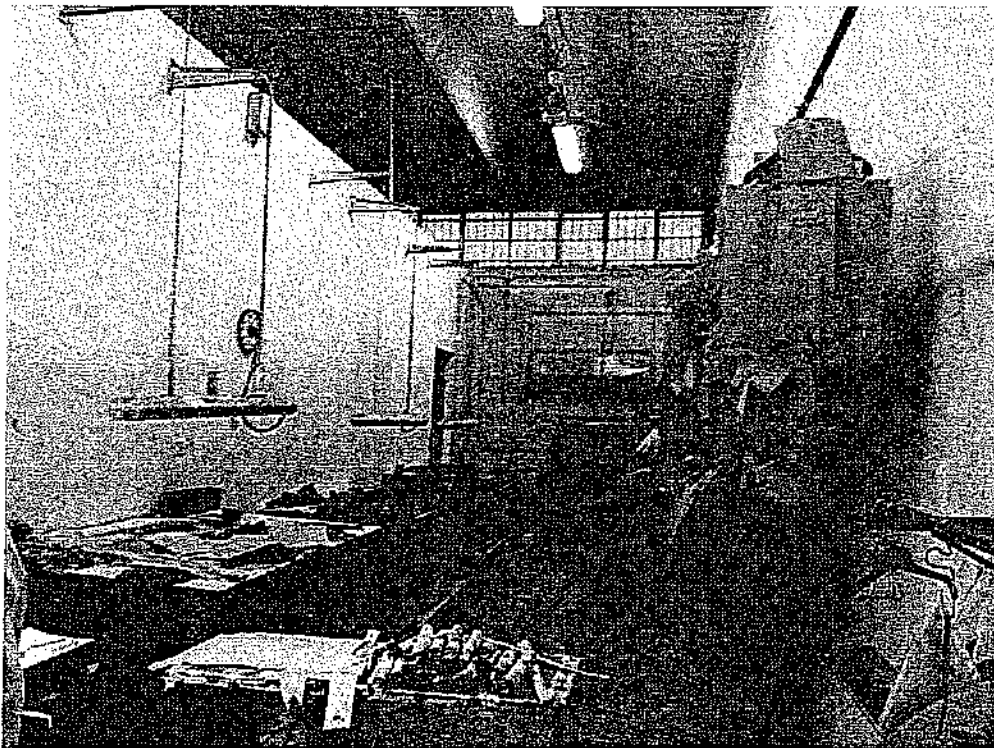


foto 70



foto 71



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

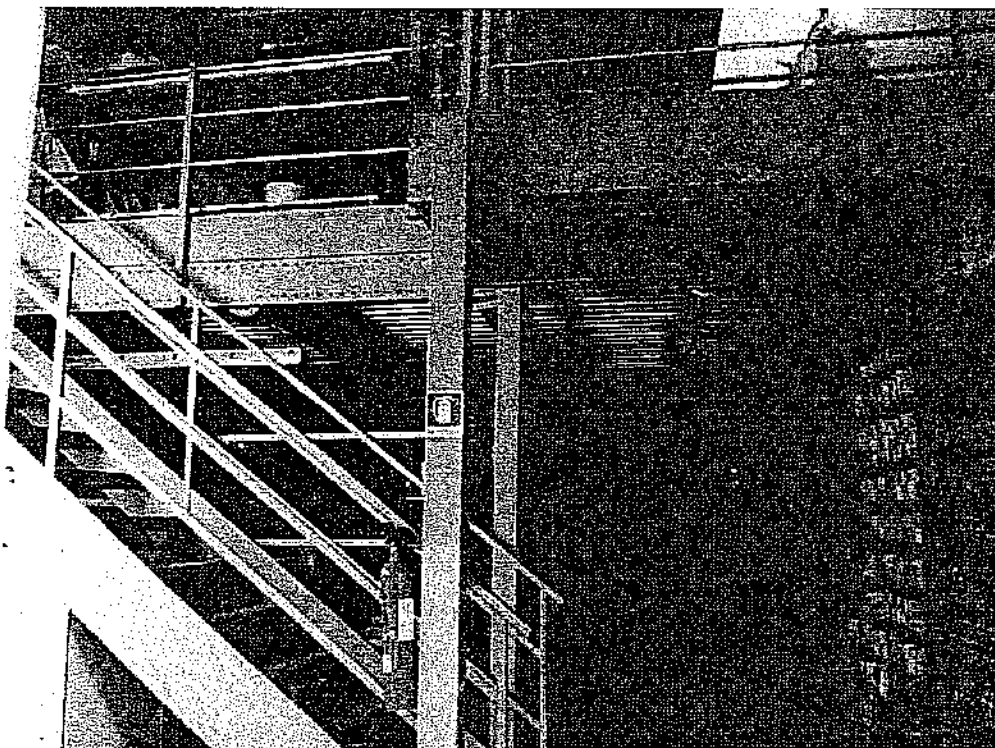
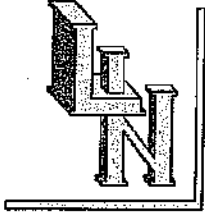


foto 72



foto 73



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 - 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

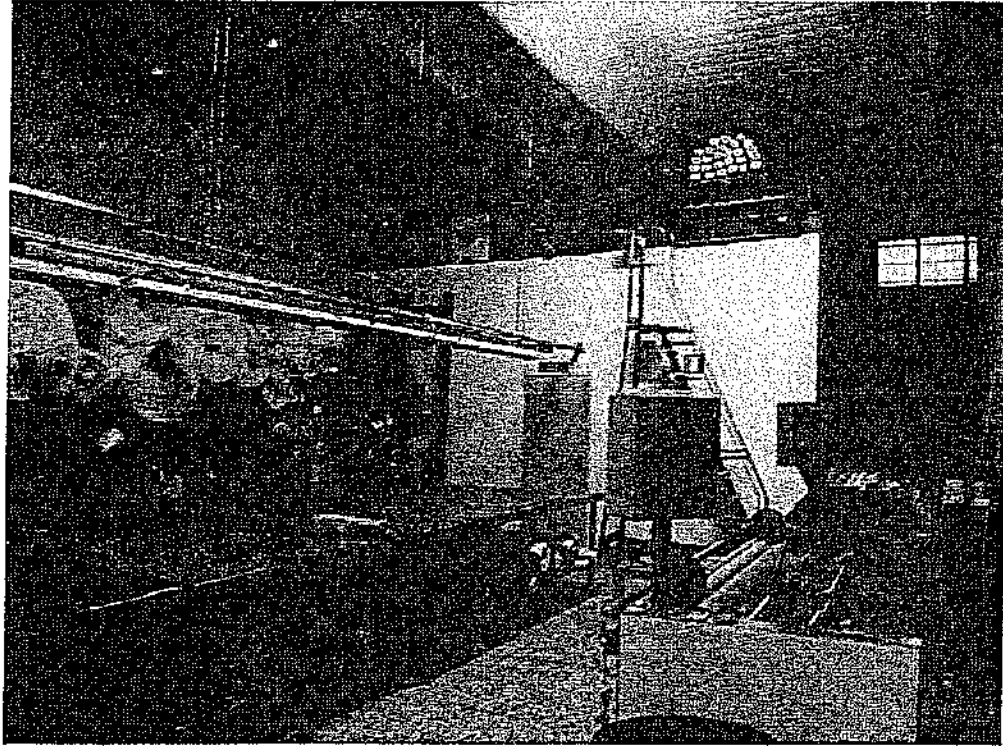


foto 74



foto 75





**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

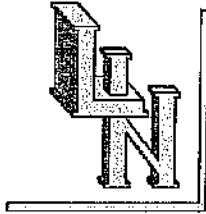
via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 76



foto 77



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W



foto 78

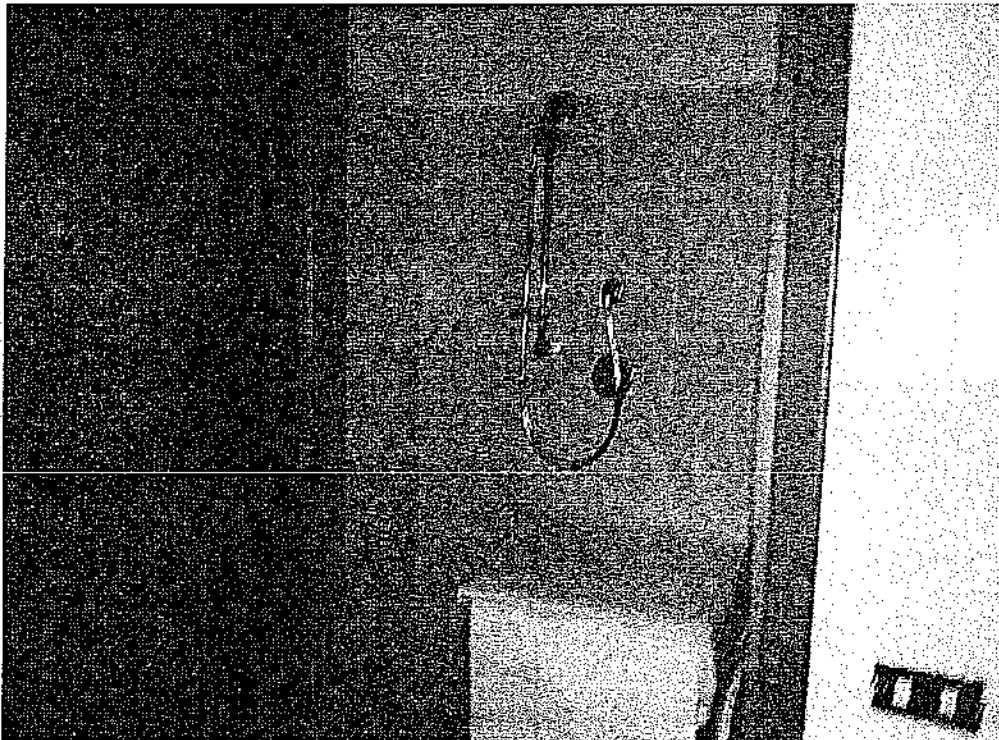
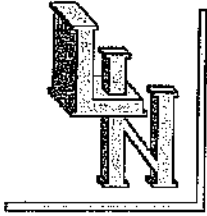


foto 79



**Leonardo Nesi**  
GEOMETRA

via San Donato n.53 – 50127 Firenze  
tel. 055.5381264 \* fax 055.588929  
cell. 349.2257165  
e-mail leonardo4726@gmail.com  
leonardo.nesi1@geopec.it  
p.iva 05285450481  
c.f. NSE LRD 79T27 D612W

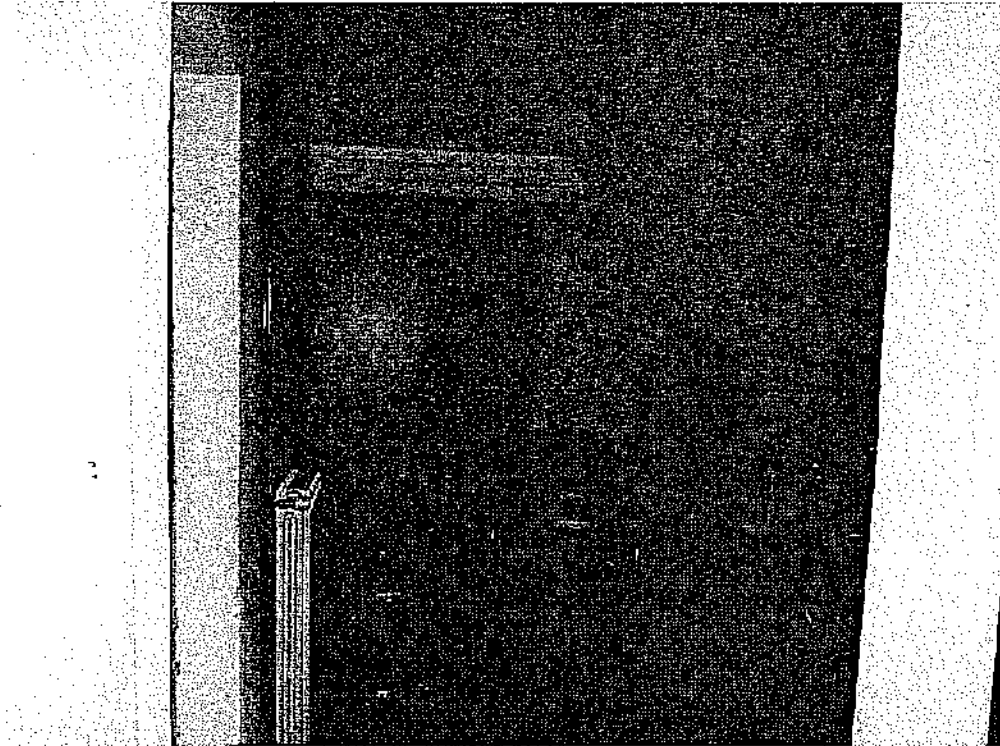


foto 80

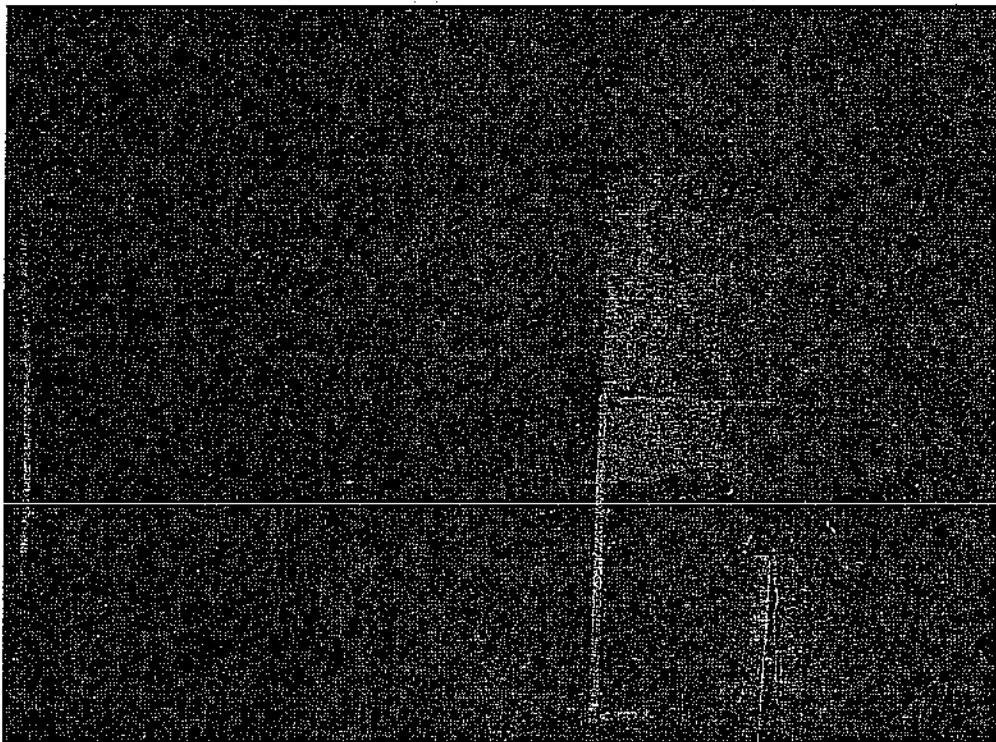


foto 81