

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di  
Firenze Dott.ssa Laura D'Amelio

### PREMESSA

In data 30 marzo 2017 la S.V.I. nominava il sottoscritto Arch. Angelo Butti, con studio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via Fiorentina (Figline) n.84, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 4203 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 4094, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.513/2015 R.G.E. promossa da

Il sottoscritto dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento promissorio di rito veniva a conoscenza dei **quesiti**, che si riportano in sintesi:

*Provveda il consulente al necessario per la vendita dei beni pignorati fornendo i seguenti elementi: 1. Identificazione dei beni; 2. Estremi dell'atto di pignoramento; 3. Estremi dell'atto di provenienza; 4. Descrizione dei beni; 5. Stato di possesso; 6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente, quote millesimali, spese di gestione e debiti condominiali; 7. Esistenza di formalità che saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente; 8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica; 9. Stima del valore di mercato e del prezzo base d'asta dell'intero e delle eventuali quote, indicando se è possibile la divisibilità in caso di comproprietà ed indicando il regime impositivo della vendita; 11. Riepilogo; 12. Deposito cartaceo e telematico (attraverso PCT) della documentazione.*



\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, iniziate le operazioni peritali in data 31 marzo 2017 alle ore 9.00 ed esaminati gli atti di causa, ha proceduto ad effettuare il tutte le necessarie verifiche e, in seguito, ad effettuare i necessari sopralluoghi ed accessi presso i pubblici uffici. Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti sulla base della seguente articolazione:

|                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>                                                             | <u>2</u>  |
| <u>2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</u>                                                                             | <u>3</u>  |
| <u>3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA</u>                                                                             | <u>4</u>  |
| <u>4. DESCRIZIONE DEI BENI</u>                                                                                          | <u>5</u>  |
| <u>5. STATO DI POSSESSO</u>                                                                                             | <u>8</u>  |
| <u>6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI</u> | <u>9</u>  |
| <u>7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</u>                                                           | <u>10</u> |
| <u>8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</u>                                                         | <u>11</u> |
| <u>9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA</u>                                                              | <u>13</u> |
| <u>10. RIEPILOGO</u>                                                                                                    | <u>17</u> |

\*\*\*\*\*

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

*-Ubicazione:* i beni sono situati nel Comune di Gambassi Terme.

*-Indirizzo:* Gambassi Terme, via Ruggero Grieco n.35.

*Identificazione catastale:* Catasto Fabbricati Comune di Gambassi Terme  
e Catasto Terreni Comune di Gambassi Terme



## 2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'Avviso di Pignoramento Immobiliare riguarda la piena proprietà del fabbricato industriale e dei terreni attigui, precisamente:

- Fabbricato industriale adibito alla produzione di salumi individuato al C.F. Comune di Gambassi Terme al \_\_\_\_\_, categoria D/7, rendita € 4131,66;
- Area di sedime del fabbricato e pertinenze annesse individuati al C.F. Comune di Gambassi Terme al \_\_\_\_\_ Ente Urbano, consistenza mq.1708;
- Terreno individuato al C.T. Comune di Gambassi Terme al \_\_\_\_\_, Seminativo Arborato di classe 1, superficie are 17 ca 30, R.D. € 12,06, R.A. € 6,70;
- Terreno individuato al C.T. Comune di Gambassi Terme al \_\_\_\_\_, Seminativo Arborato di classe 1, superficie are 11 ca 10, R.D. € 7,74, R.A. € 4,30;
- Terreno individuato al C.T. Comune di Gambassi Terme al \_\_\_\_\_, Seminativo Arborato di classe 1, superficie are 01 ca 45, R.D. € 1,01, R.A. € 0,56.

La proprietà dei beni risulta correttamente intestata alla società:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, piena proprietaria per 1000/1000.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare promosso da

\_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio



provinciale di Pisa territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
Volterra – n. . L'atto di

pignoramento riguarda la piena proprietà dei beni sopra individuati.

Le planimetrie catastali agli atti alla data di redazione della presente relazione evidenziano alcune modeste discrepanze rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati (sia per alcune differenze nel rilievo tra piano primo e terreno, sia per alcuni manufatti non correttamente riportati quali tettoie al piano terreno e primo, oltre marciapiede al piano terreno).

-*Coerenze*: pubblica via Grieco, ENEL Spa, partt.

, s.s.a (per l'intero compendio pignorato);

-*Data della costruzione*: l'edificio è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

### **3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA**

La è entrata in possesso del fabbricato industriale con attigui terreni sopra individuati, per atto di compravendita del

. Nel suddetto documento viene effettuata la vendita dell'intero compendio pignorato, comprensivo di fabbricato industriale e terreni attigui dalla

Alla sopra citata gli immobili risultano così pervenuti:

- quanto alla



- quanto alla

#### **4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

*-descrizione della zona:* il complesso immobiliare oggetto di procedura si trova nell'abitato di Case Nuove, in un piccolo agglomerato urbano periferico a circa 11 km dal centro di Gambassi Terme. Il complesso è



facilmente raggiungibile, anche con mezzi pesanti, dall'arteria stradale di collegamento tra i centri di Gambassi Terme e di Castelforentino. L'edificio è accessibile direttamente dalla pubblica via Ruggero Grieco, arteria primaria della frazione Case Nuove.

Sotto il profilo urbanistico, in vigore del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Gambassi Terme, l'area ricade nell'ambito dell'UTOE 2 e le aree, di cui alla particella 142 e parte della particella 236, risultano classificate in zona TS.1 rubricata "Edifici e/o Aree per attività industriali e/o artigianali" (art.73 NTA), mentre le altre aree oggetto di procedura esecutiva (particelle 431,433 e restante parte della 236) sono classificate quali V.RP. rubricate "Aree Verdi per la Riqualificazione dei vuoti e dei margini urbani" (art.62 NTA). Sull'intera area vigono il vincolo sismico ex L.64/47 e s.m.i. ed il vincolo idraulico di cui al P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno), al P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) e s.m.i.;

*-caratteristiche sommarie:* il fabbricato industriale adattato alla produzione di salumi è costituito da un edificio distribuito su due livelli (piano terreno e primo), dotato di cabina elettrica di proprietà ENEL integrata e di piazzali di manovra, carico e scarico merci, sia frontali che tergali. In particolare si evidenzia che una piccola porzione del fabbricato industriale, nella zona prospiciente via R.Grieco, è occupata da una cabina elettrica con resede esclusivo antistante, individuata al Catasto Fabbricati al \_\_\_\_\_, di proprietà Enel Spa

L'insieme è completato da tre particelle di terreno, attestanti sulla zona tergale del complesso, in parte recintate ed utilizzate quali spazi accessori per lo svolgimento dell'attività (parcheggi e depositi all'aperto) ed in parte mantenute a verde;



*-caratteristiche planimetriche del complesso immobiliare con accessori e pertinenze:* l'accesso dalla pubblica via Grieco avviene tramite un piazzale esclusivo, protetto da cancello ad azionamento elettrico. Dal piazzale è possibile accedere, oltre che alla scala esterna di collegamento al piano primo, anche al piazzale laterale e tergale dell'attigua palazzina civile di altra proprietà ( ) nonché ad un percorso pavimentato che costeggia l'edificio produttivo (

) sul quale sembra sussistere una servitù di passaggio apparente.

L'accesso al fronte tergale del complesso ed ai terreni attigui avviene anche tramite una strada privata asfaltata che dalla pubblica via Grieco si diparte di fianco alla particella , interessando le particelle

. L'edificio, nel suo complesso, è formato da 52 locali e 4 quattro spazi coperti, oltre alcuni spazi delimitati in maniera "provvisoria" sul fronte tergale.

L'edificio dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento, impianto idrico, impianto elettrico e telefonico, mentre l'attività insediata risulta attiva. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è buono.

Le superfici dei vani e spazi coperti utilizzabili (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici per il dettaglio dei singoli componenti), nonché dei resedi e dei terreni attigui risultano, salvo errori ed omissioni, pari a:

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Superficie utile lorda piano terreno | mq. 1222,70 |
|--------------------------------------|-------------|

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Superficie utile lorda piano primo | mq. 476,48 |
|------------------------------------|------------|

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| <u>Superficie utile lorda complessiva</u> | <u>mq. 1699,18</u> |
|-------------------------------------------|--------------------|

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Superficie utile netta calpestabile piano terreno | mq. 1014,32 |
|---------------------------------------------------|-------------|

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| Superficie utile netta calpestabile piano primo | mq. 352,81 |
|-------------------------------------------------|------------|



Superficie utile netta calpestabile mq. 1367,13

Superfici esterne coperte stabilmente (P. Terreno) mq. 86,40

Superfici esterne coperte stabilmente (P. Primo) mq. 108,98

Superficie esterne coperte stabilmente complessive mq. 195,38

Superfici esterne scoperte pertinenziali (p.lla 142) mq. 398,90

Superfici terreni attigui (p.lle 236,431,433) mq. 2985,00

La superficie netta calpestabile totale del complesso produttivo è pari a mq.1367,13, mentre la superficie utile lorda è pari a mq.1699,18 alla quale si devono ragguagliare le superfici esterne coperte in maniera stabile e quelle scoperte pertinenziali, raggiungendo una superficie lorda commerciale complessiva di mq.1780,24. Le superfici delle aree attigue (in minima parte a destinazione produttiva ed in gran parte agricole) invece, misurano complessivamente mq.2985 pari a 0,2985 ettari.

## 5. STATO DI POSSESSO

Come da Verbale di Sopralluogo del 4 dicembre 2017 (cfr. Allegati), il complesso identificato catastalmente al \_\_\_\_\_ risulta locato alla

\_\_\_\_\_ con Contratto di

Locazione del 7 giugno 2012, registrato a

\_\_\_\_\_ per un importo annuale di €. 99.600/00

(Novantanovemilaseicento/00) suddivisa in rate mensili anticipate con prima scadenza il 15 giugno 2012 e prima scadenza contrattuale fissata al 31 maggio 2018. Successivamente, in data 18 settembre





2013, è stata sottoscritta tra

una "Scrittura privata di modifica di contratto e transazione" nella quale viene ridotto il canone ad un importo annuale di € 36.000/00 (Euro Trentaseimila/00) suddiviso in due rate semestrali posticipate con prima scadenza fissata al 28 febbraio 2014 e durata complessiva prolungata al 31 maggio 2022. Tale scrittura privata risulta registrata

I terreni attigui, invece, risultano utilizzati, senza titolo, dalla medesima e, quindi, da ritenersi liberi.

#### **6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI**

Dalla documentazione ipocatastale in atti non risultano formalità pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente, mentre dalle informazioni raccolte (cfr. precedente paragrafo 5 ed Allegati alla presente) i locali risultano locati .

Trattandosi di un fabbricato con accessori e pertinenze di proprietà esclusiva, così come i terreni attigui, non risultano quote millesimali o spese di gestione condominiali. Si precisa, comunque, che una piccola porzione fronte strada pubblica via R.Grieco è occupata da una cabina elettrica con resede esclusivo antistante, individuata al Catasto Fabbricati al , di proprietà Enel Spa , che si configura come un servizio all'attività produttiva.



**7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE E  
NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla certificazione notarile in atti, redatta dal Dr. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate, aggiornata al giorno 8 gennaio 2016, risultano i seguenti gravami che non saranno opponibili all'acquirente:



## **8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gambassi Terme risulta che la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n.68/1989,
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.125/1989,
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.126/1989,
- Concessione Edilizia n.106/1991,
- Concessione Edilizia n.117/1991,
- Concessione Edilizia n. 72/1994,
- Concessione Edilizia n.01/1995,
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.31/1997,
- Permesso d'Uso n.18/1997 del 4 agosto 1997,
- Autorizzazione Edilizia n.01/1997,
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.07/2004,
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.55/2010 del 22/10/2010,
- Comunicazione di Inizio Lavori prot.6344/2010 (manufatti provvisori),
- DIA prot. 7510 del 29/11/2010 per opere di asportazione di terreno come misura di compensazione,
- Domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria del 08/02/2011 (pratica edilizia 19/2011) per opere eseguite al piano primo del fabbricato industriale (il relativo provvedimento non risulta rilasciato),



- Comunicazione di Inizio Lavori prot. 521 del 07/02/2012 per opere di natura provvisoria (durata massima 90 giorni),
- Comunicazione di Inizio Lavori prot. 1993 del 21/03/2013 per realizzazione di manufatto provvisorio (durata massima 90 giorni).

Dai sopralluoghi effettuati il sottoscritto ha rilevato, per quanto attiene il fabbricato a destinazione produttiva, la presenza, nel resede tergale, di un ampliamento al piano terreno di tutto il fronte nord per una profondità di cm.450 ed una superficie di circa mq.120 (oggetto, in tutto o in parte, di alcune delle pratiche edilizie sopra riportate che ne giustificavano la consistenza quali manufatti provvisori, ma che ad oggi non assumono più tale qualità). A corollario di tali opere risultano una serie diffusa di difformità planimetriche e di prospetto, oltre alla presenza, nei resedi e nei terreni attigui, di recinzioni, depositi di materiali ed altri piccoli manufatti che non risultano oggetto di titoli abilitativi edilizi.

Stante la presenza, oltre che del vincolo sismico ex L.64/74, anche del vincolo idraulico di cui al P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno), al P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) e successive modifiche e integrazioni (area classificata P.I.4 – pericolosità molto elevata), la sanabilità degli abusi edilizi non può prescindere, oltre che dalla sanatoria delle opere sotto il profilo strutturale, anche dalla previsione, approvazione da parte degli enti preposti alla tutela e successiva esecuzione di un adeguato progetto di messa in sicurezza idraulica dell'area di interesse.

Sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in vigore del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Gambassi Terme, è prevista, per le aree classificate in zona TS.1 (art.73 NTA), che interessa l'intera particella e parte della , la possibilità di sanatoria nei limiti del



20% della Superficie Utile Lorda esistente: a parere dello scrivente, una volta ottenuti i necessari nulla-osta a livello vincolistico secondo quanto sopra riportato, è possibile sanare gli ampliamenti e le difformità presenti con una spesa stimabile in circa € 30.000,00 (Euro Trentamila/00). Non appaiono, invece, sanabili i manufatti estranei all'organismo edilizio esistente realizzati senza il prescritto titolo abilitativo. Per le altre aree oggetto di procedura esecutiva, invece, classificate quali V.RP. (Aree Verdi per la Riqualficazione dei vuoti e dei margini urbani) ovvero le particelle e parte della , tutte le opere aventi carattere edilizio o che ostino con i vincoli presenti sull'area (in particolare il vincolo idraulico) devono essere rimosse.

## **9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA**

Valore finale di mercato dei beni: In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste tradizionalmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Nella valutazione sono stati considerati beni simili sottoposti ad espropriazione forzata nella zona, nonché i valori al metro quadrato lordo delle compravendite riportate negli atti pubblici e raccolti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate inerenti gli immobili produttivi della città di Gambassi Terme e



delle zone industriali dei limitrofi Comuni di Castelfiorentino e di Certaldo per il primo semestre 2017, il borsino immobiliare delle quotazioni degli annunci immobiliari per beni simili del circuito “Immobiliare” aggiornato a Dicembre 2017, nonché alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ed associate FIAIP, in particolare l'agenzia Proposte Casa – D.ssa M.L. Fiorelli con sede a Figline Valdarno che ha fornito ampio e dettagliato supporto informativo.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

$V_{mb}$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

$p_o$  = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

$S_b$  = Superficie convenzionale del bene (superficie lorda commerciale ragguagliata).

Pertanto, tutto ciò premesso, il più probabile prezzo ordinario di mercato corrente ( $p_o$ ), ottenuto per confronto con beni simili (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici) ed aggiornati al mese di **Dicembre 2017**, considerando il momento di particolare contingenza economica nel quale è svolta la stima e lo stato di conservazione del bene, è riportato nella tabella seguente:

|                                          | TIPOLOGIA                                                  | PREZZO<br>UNITARIO<br>ORDINARIO<br>$p_o$ | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE<br>$S_b$ | VALORE<br>(ARROTONDATO) |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| PIENA PROPRIETA'                         | FABBRICATO<br>INDUSTRIALE<br>CON ACCESSORI<br>E PERTINENZE | € 651,60                                 | mq. 1780,24                        | € 1.160.000             |
|                                          | TERRENI                                                    | € 25,13                                  | mq. 2985,00                        | € 75.000                |
| VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) $V_{mb}$ |                                                            |                                          |                                    | <b>€ 1.235.000</b>      |
|                                          |                                                            |                                          |                                    |                         |



Il valore dei beni, quindi, risulta, aggiornato a Dicembre 2017, pari a € 1.235.000,00 (Euro Unmilione duecentotrentacinquemila/00) per l'intero compendio immobiliare libero. *Stante la presenza, però, di un contratto di locazione valido gravante sull'unità immobiliare di cui alla particella 142 sub.1, il valore del bene occupato risulta ridotto di € 60.000,00 (Euro Sessantamila/00) per un valore di mercato conseguente di tutti i beni pignorati pari a € 1.175.000 (Euro Unmilione centosettantacinquemila/00).* Tale riduzione deriva dall'importo della locazione risultante dal contratto (pari a € 36000,00 annui, con una corrispondente redditività annua lorda del 3,103%) minore di € 9000,00 (Euro Novemila/00) annui rispetto ai prezzi medi di mercato per immobili simili rilevati a seguito dell'indagine di mercato svolta (il prezzo di mercato medio per la locazione annuale di un simile immobile ammonta ad € 45.000,00 annui, pari ad una redditività annua lorda del 3,879%) nonché dalla durata residua del contratto, oltre al mancato godimento diretto, ai tempi ed alle spese prevedibili per lo sfratto. *Al riguardo si rileva che l'importo originale della locazione, fissato in € 99600,00 annui, risultava invece assai redditizio, concretizzando una redditività annua lorda pari all'8,586%.* Considerando, però, la particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento e le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, l'assenza di garanzia sul bene venduto ex art.2922 c.c., le spese necessarie per la riduzione in pristino dei terreni e degli ambienti a fine locazione, *ferma restando la possibilità di porre in vendita il bene al valore di mercato indicato sopra*, si propone un più conveniente **PREZZO BASE DI ASTA pari ad € 1.015.000,00 (Euro Unmilionequindicimila/00).**



### Valore delle quote e divisibilità

Per le caratteristiche già descritte, il bene non risulta convenientemente divisibile, né altrimenti appetibile sul mercato. In particolare si specifica che non appare conveniente suddividere in lotti diversi il fabbricato industriale ed i terreni, poiché lo svolgimento delle attività produttive previste, così come la sanabilità dei manufatti sotto il profilo idraulico, rende oltremodo utile disporre di spazi attigui, anche a verde, di congrua dimensione.

### Regime impositivo della vendita

Trattandosi di un edificio produttivo con accessori e pertinenze, e di terreni assimilabili agli agricoli e, comunque, non edificabili, poiché privi di specifico indice edificatorio indipendente dall'immobile esistente, stante che la vendita è effettuata da impresa non costruttrice e, comunque, oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori di carattere permanente, vi possono essere i seguenti casi, dato che la scelta dell'opzione di rientro nel regime di applicazione dell'IVA si ritiene preclusa essendo l'impresa esecutata:

**a)** per l'acquisto del fabbricato industriale con accessori e pertinenze:

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| <u>Imposta di Registro fissa</u> | <b>€ 200,00</b>                        |
| <u>Imposta Ipotecaria</u>        | <b>3%</b> del valore di aggiudicazione |
| <u>Imposta Catastale</u>         | <b>1%</b> del valore di aggiudicazione |

**b)** per l'acquisto dei terreni assimilati ad agricoli:

*1 – in caso di acquirente non coltivatore diretto né IAP  
(Imprenditore agricolo professionale)*

|                                 |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| <u>Imposta di Registro</u>      | <b>12%</b> del valore di aggiudicazione |
| <u>Imposta Ipotecaria fissa</u> | <b>€ 50,00</b>                          |
| <u>Imposta Catastale fissa</u>  | <b>€ 50,00</b>                          |





*2 – in caso di acquirente coltivatore diretto o IAP che non invoca i benefici della Piccola Proprietà Contadina (PPC)*

Imposta di Registro                      **9% del valore di aggiudicazione**

Imposta Ipotecaria fissa            **€ 50,00**

Imposta Catastale fissa            **€ 50,00**

*3 – in caso di acquirente coltivatore diretto o IAP che invoca i benefici della Piccola Proprietà Contadina (PPC)*

Imposta di Registro fissa            **€ 200,00**

Imposta di Ipotecaria fissa        **€ 200,00**

Imposta Catastale                      **1% del valore di aggiudicazione**

## **10. RIEPILOGO**

Piena proprietà di fabbricato industriale ad uso salumificio su due livelli fuori terra oltre resedi esclusivi e terreni attigui, siti in Gambassi Terme, via Ruggero Grieco n.35, individuati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune (edificio produttivo) e partt.

(terreni attigui). L'immobile dispone di una superficie commerciale lorda di mq.1780,24; mentre i terreni attigui misurano mq.2985. L'immobile produttivo è locato ed in buono stato di manutenzione. Coerenze: ENEL Spa, pubblica via Grieco, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 1.235.000,00 (Euro Unmilione duecentotrentacinquemila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 1.015.000,00 (Euro Unmilionequindicimila/00)

**CONCLUSIONI:** la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati, oltre al deposito in forma cartacea di una copia della relazione con allegati e di una copia epurata dei dati sensibili. Ritenendo di aver



espletato, in ogni sua parte, il mandato affidatomi, rassegnò la presente relazione, depositandola e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

*Firenze, lì 16 dicembre 2017.*

Il C.T.U. Arch. Angelo Butti

