



Ing. Massimo Barbieri

50132 Firenze - Via Iacopo Nardi n. 50

☎ 055 5002046 - ☎ 335 6131511

info@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

TRIBUNALE DI FIRENZE
terza sezione civile - ufficio esecuzione immobiliari
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

R.G. Esecuzione Immobiliare n. 72/2024:

Banca Cambiano 1884 S.p.A.

c/

Giudice:

Dr.ssa Francesca Romana Bisegna

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile - ufficio esecuzioni immobiliari

§

Esecuzione immobiliare:

Banca Cambiano 1884 S.p.A.

c/

[REDACTED]

Registro Generale: **72/2024**

Giudice: **Dr.ssa Francesca Romana Bisegna**

Prossima udienza: **10/10/2024**

§

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1) ALLEGATI	3
2) PREMESSE	4
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
3.1 - Unità immobiliare e inquadramento territoriale	5
3.2 - Individuazione catastale	6
3.3 - Corrispondenza proprietà e dati catastali con pignoramento	7
4) VERIFICA ATTI	8
4.1 - Estremi atto di pignoramento	8
4.2 - Estremi atto provenienza	8
5) DESCRIZIONE DEL BENE	9
5.1 - Caratteristiche e descrizione unità immobiliare	12
5.1.1 - consistenza e superficie commerciale	14
5.1.2 - beni a comune	15
5.1.3 - strumento urbanistico comunale	15
5.1.4 - esistenza dei diritti di impianto su terreni	16
6) ACCERTAMENTI IPOTECARI E STATO D'USO	17
6.1 - Verifica formalità	17
6.2 - Verifica formalità CC.RR.II.	18

6.3 - Spese condominiali deliberate	20
7) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	21
7.1 - Pratiche edilizie depositate	21
7.1.1 - giudizio di conformità	21
7.2 - Bene soggetto al D.lgs 42/2004	22
8) VALORE DI MERCATO	24
8.1 - Metodo di stima	24
8.1.1 - comparabili	25
8.2 - Valore di stima	28
8.2.1 - prezzo a base d'asta	31
8.2.2 - appetibilità del bene	32
8.2.3 - divisibilità del bene	32
8.2.4 - regime impositivo della vendita	32
9) CONCLUSIONI	34
9.1 - Riepilogo beni di stima	34

1) ALLEGATI

L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

1		
2		
3	a	
	b	Planimetria catastale
	c	Elenco immobili fabbricato
	d	Elaborato planimetrico fabbricato
4	a	Documentazione fotografica - fabbricato esterno
	b	Documentazione fotografica - unità immobiliare
5	a	
	b	
6	a	

	b	
7	a	
	b	
	c	

2) PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri con studio in Firenze Via Iacopo Nardi n.50, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Francesca Romana Bisegna per l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto. Per rispondere compiutamente al quesito è stato effettuato sopralluogo al bene oggetto di perizia, previa comunicazione dell'inizio operazioni peritali a mezzo mail pec all'esecutato in data 29/04/2024 ed a mezzo mail all'Istituto Is.Ve.G. s.r.l., riportanti l'inizio delle dette operazioni fissate per il giorno 14/05/2024 alle ore 10:00 presso l'immobile (allegato 1).

Dopo scambio di mail con l'esecutato, nella data 22/05/2024 è stato effettuato l'accesso e sopralluogo all'unità immobiliare anche alla presenza del tecnico incaricato per la Società Is.Ve.G. s.r.l.. Al sopralluogo è stata compiuta una ricognizione dei luoghi finalizzata al rilevamento dell'attuale stato del bene tramite verifica delle misure degli ambienti interni e riprese di fotografie in interno ed in esterno. Durante i sopralluoghi è stato redatto verbale delle operazioni peritali, allegato alla presente relazione (allegato 2).

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

"identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente 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 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; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali"

Il bene oggetto di stima è costituito da unità immobiliare avente destinazione catastale ufficio ed è inserito in fabbricato condominiale di recente edificazione ubicata in:

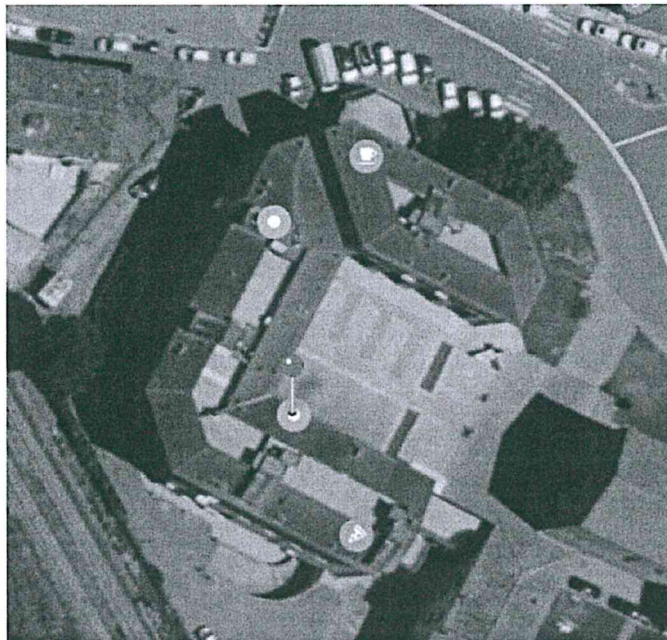
Comune	Castelfiorentino	Provincia	Firenze
Piazza	Ippolito Ulivelli n. 17		
destinazione	ufficio	piano	terra

3.1 - Unità immobiliare e inquadramento territoriale



1. Illustrazione: vista aerea della Piazza Ippolito Ulivelli - Castelfiorentino

il bene di accertamento e stima è visibile nella foto aerea sopra riportata del territorio (scaricate da mappe iMac) ed identificato con segnalino rosso; nella foto successiva è rappresentato in particolare il fabbricato ove è inserito il bene oggetto di stima sempre identificato con segnalino rosso



2. Illustrazione: particolare del fabbricato

§

Dalla visione delle illustrazioni 1 e 2 sopra riportate, si può asserire che il fabbricato è ubicato nella zona centrale dell'abitato del Comune di Castelfiorentino (FI).

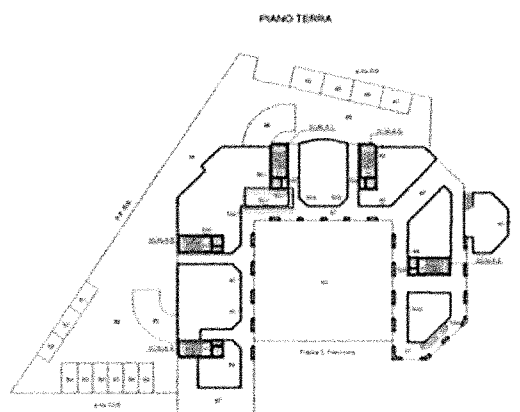
3.2 - Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Castelfiorentino il bene al catasto urbano risulta correttamente intestato e così rappresentato

<i>u.i.</i>	<i>foglio di</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>classamento</i>
-------------	------------------	-------------------	-------------------	--------------------

	<i>mappa</i>			<i>zona catastale</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
1	53	■■■■	■■■■	unica	A/10	3	3,5 vani	€ 1.400,89

come risulta dalla visura catastale (allegato 3a), dalla planimetria catastale (allegato 3b) e dall'elaborato planimetrico e elenco unità immobiliari (allegato 3c e 3d) di seguito riportato in stralcio per individuare l'unità immobiliare oggetto di stima identificata con il subalterno ■■■■



3. Illustrazione: stralcio elaborato planimetrico piano terra

3.3 - Corrispondenza proprietà e dati catastali con pignoramento

I dati sono contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data ■■■■ nn. ■■■■ e i dati immobiliari presenti nell'atto nell'identificazione catastale del bene, consentono univoca identificazione dello stesso. Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta correttamente intestati al soggetto esecutato ■■■■ (cod.fisc. ■■■■) nato a Castelfiorentino (FI) il ■■■■ e deceduto in data ■■■■, in persona del suo Curatore ■■■■ del foro di Firenze, cod.fisc. ■■■■ (Tribunale di Firenze, procedura n. ■■■■ r.g.v.g.).

4) VERIFICA ATTI

"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'..)"

4.1 - Estremi atto di pignoramento

Sui beni insiste il seguente atto di pignoramento del [REDACTED] con trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] e riguarda il diritto di proprietà 1/1. Soggetto a favore: Banca Cambiano 1884 S.p.A. codice fiscale 02599341209; soggetto contro: [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

4.2 - Estremi atto provenienza

"indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

Dalla verifica dei dati agli atti di causa risulta che il bene di stima è in proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED] (deceduto in data [REDACTED]) per acquisto con atto notarile rep. [REDACTED] del [REDACTED] stipulato dal Notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi (SI) trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] registro particolare dell'Ufficio Provinciale di Volterra.

5) DESCRIZIONE DEL BENE

"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 comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;"

Il bene immobile oggetto di perizia, avente destinazione ufficio, è ubicato nel Comune di Castelfiorentino (FI) in Piazza Ippolito Ulivelli n. 17-19 piano terra. L'unità immobiliare è inserito in un contesto di fabbricato di recente costruzione come si evince dalle fotografie allegate alla presente (allegato 4a) e in particolare ripreso dalla seguente fotografia, scaricata da google maps ove si rileva la vista di insieme del fabbricato ripreso dalla pubblica via



4. Illustrazione: fabbricato di tre piani fuori terra, fronte strada

§

Le caratteristiche costruttive del fabbricato formato da quattro piani fuori terra ed avente forma geometrica piana a ferro di cavallo, da un esame a vista, risulta con struttura portante verticale con telaio in cemento armato e muratura, orizzontale con solai in latero-cemento, tamponature interne ed esterne in laterizio e copertura a falde. I prospetti esterni sono rivestiti in laterizio, hanno lineamenti architettonici molto semplici e di normale finitura e quindi senza particolari ornamenti di pregio, salvo la porzione di accesso ai vani scale e prospettante la piazza interna con corridoio scoperto accessibile da archi.

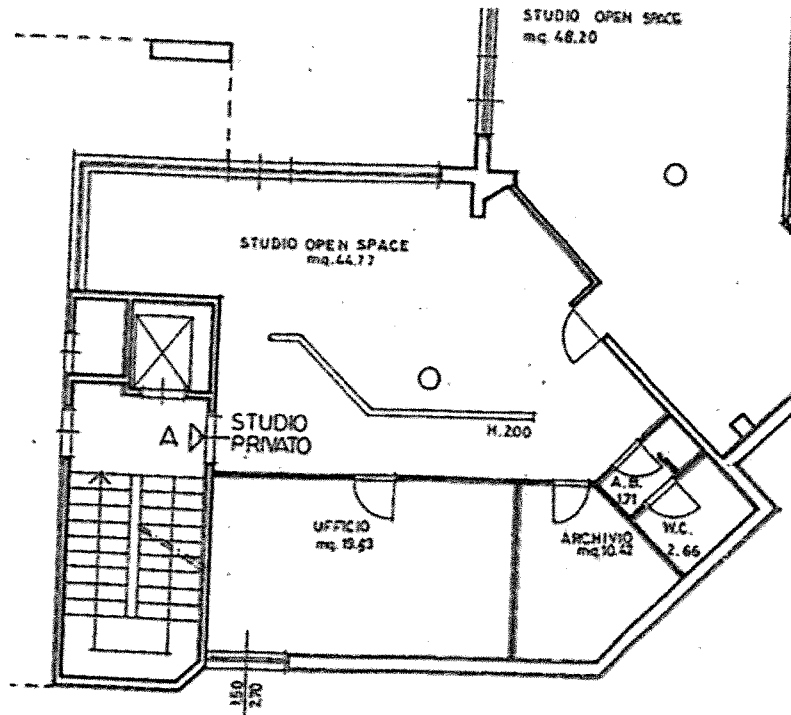
Riguardo alla dotazione degli impianti, da quanto ho potuto accertare e

dalla documentazione recepita, il fabbricato è dotato degli impianti essenziali.

5.1 - Caratteristiche e descrizione unità immobiliare

L'unità immobiliare ubicata nel fabbricato descritto ed avente destinazione catastale e urbanistica ufficio è ubicata al piano terra con accesso dal corridoio esterno condominiale sotto il loggiato e dal vano scale della palazzina centrale.

L'unità immobiliare è formata da ingresso open space separato da un setto murario sagomato per dividere gli accessi agli altri tre vani oltre servizi igienico con antibagno. La disposizione dei vani è rilevabile nella seguente planimetria scaricata dalle pratiche edilizie depositata in Comune di Castelfiorentino (FI)



5. Illustrazione: planimetria dell'ufficio

§

Lo stato manutentivo dell'ufficio non sono ottimali e in alcune porzioni degli stessi si evidenziano delle mancate manutenzioni ordinarie e/o straordinarie e meglio visibili nella documentazione fotografica allegata (allegato 4b).

Dal sopralluogo all'unità immobiliare, non sono state rilevate problematiche statiche che possono essere imputabili ad assenza di manutenzione.

Le finiture interne ed esterne dell'unità immobiliare e accessori come descritto, risultano non perfetti e in alcune porzioni anche fatiscenti con impianti di vecchia concezione ed anche obsoleti. Il bene immobile è dotato dei normali impianti tecnologici: acqua, enel, scarichi e riscaldamento autonomo.

§

Lo stato dei luoghi e conformazione geometrica degli stessi, oltre che rimandare alla lettura delle planimetrie si riporta la descrizione sintetica della documentazione fotografica (allegato 4a e 4b) contenente n. 9 foto per gli esterni e n. 17 foto per l'ufficio, scattate al sopralluogo del 22/05/2024:

- documentazione allegato 4a:

- *foto dalla 1 alla 5 e n.9:* rappresentano il fabbricato ripreso dalla pubblica via e da più parti/lati compreso l'accesso all'ufficio dal corridoio condominiale sotto il porticato
- *foto dalla 6 alla 8:* rappresentano l'accesso dal vano scale condominiale e il pannello dei contatori ove ubicato anche quello dell'ufficio

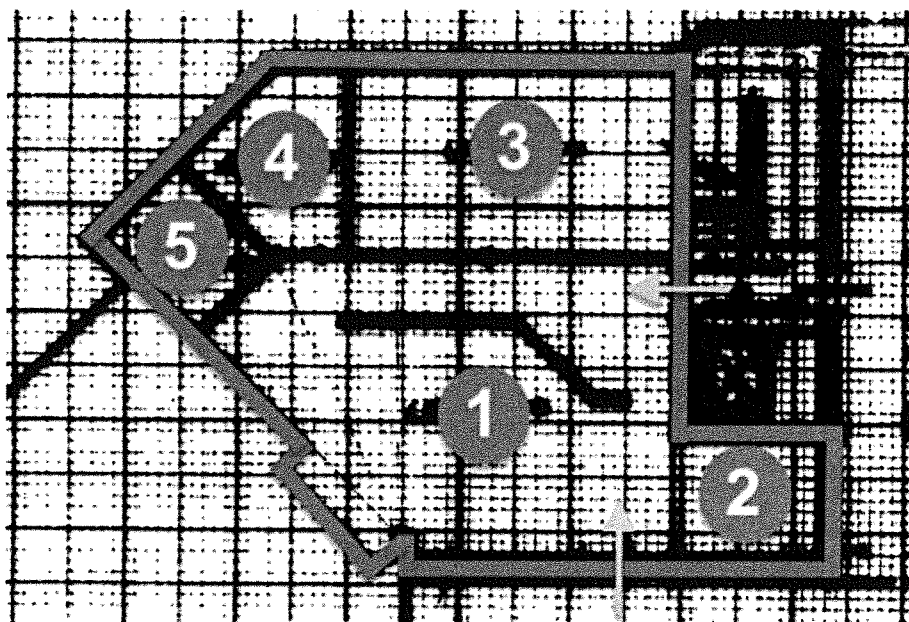
- documentazione allegato 4b:

- *foto dalla 1 alla 14:* rappresentano l'interno dell'ufficio ripreso da più angolature per la visione della disposizione e stato attuale dei vani e il loro stato di manutenzione
- *foto dalla 15 alla 17:* rappresentano il servizio igienico e l'antibagno in normale stato di manutenzione.

5.1.1 - consistenza e superficie commerciale

Lo scrivente tecnico per individuare la superficie commerciale, ha considerato la superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (SEL)¹, calcolando la superficie lorda dalla superficie netta rilevata come si evince dal seguente grafico e tabella della consistenza

¹ Il calcolo della superficie SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri interni portanti e dei tramezzi; esclude i balconi, terrazzi e simili, etc.



6. Illustrazione: schema calcolo superficie lorda - ufficio

calcolo superficie lorda			misure superficie lorda
% ²	m ² netta	m ² lorda	
al 115%	80,00	92,00	vani principali dell'ufficio con computo al 100% dei muri interni e quelli esterni fino a 50 cm di spessore e al 50% i muri di confine = (1) $((4,66 + 7,54) / 2) \times 5,72 + ((2,03 \times 5,60) / 2) = 40,58 \text{ m}^2$; (2) $(2,40 \times 2,70) = 6,48 \text{ m}^2$; (3) $(6,20 \times 3,30) = 20,46 \text{ m}^2$; (4) $((1,90 + 1,47) / 2) \times 3,27 + ((2,47 \times 2,45) / 2) = 8,54 \text{ m}^2$; (5) $(2,45 \times 1,65) = 4,04 \text{ m}^2$; totale 80,10 arr. 80
	2,97 m		altezza interna dell'unità immobiliare

5.1.2 - beni a comune

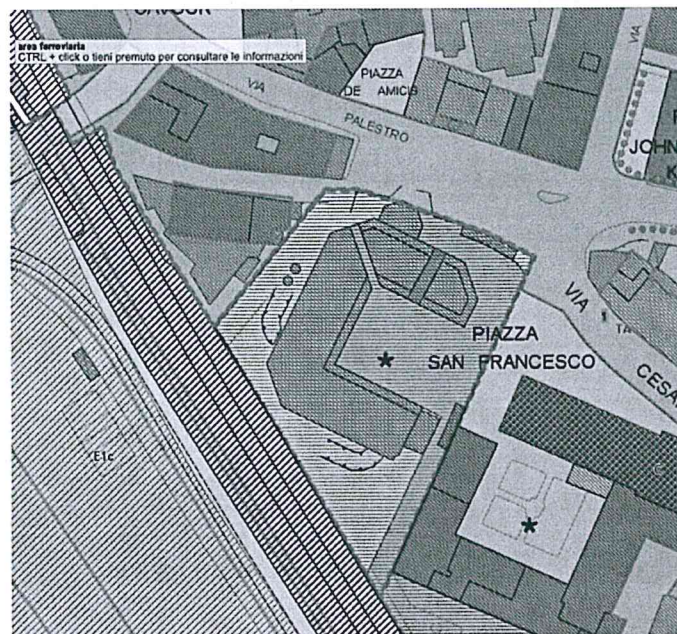
L'ufficio ha a comune le murature portanti e le porzioni condominiali, vano scale e resede esterno.

5.1.3 - strumento urbanistico comunale

Il fabbricato di recente edificazione ubicato nel Comune di Castelfiorentino (FI) secondo lo strumento urbanistico vigente di seguito riportato in stralcio è inserito nell'UTOE 1/Centro storico tessuti urbani

2 Percentuale per raggiungere la superficie netta in superficie lorda.

omogenei



7. Illustrazione: immagine strumento urbanistico vigente del fabbricato ove ubicato l'unità immobiliare di stima

5.1.4 - esistenza dei diritti di impianto su terreni

Non ci sono terreni agricoli oggetto di stima.

6) ACCERTAMENTI IPOTECARI E STATO D'USO

"provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"

Dalla verifica sul posto e dalla comunicazione verbale dal Curatore [REDACTED]

[REDACTED], il fondo ad uso e destinazione ufficio, è libero e non risulta nessun contratto di locazione. Preciso che lo scrivente non ha effettuato nessuna ricerca all'Agenzia delle Entrate.

6.1 - Verifica formalità

"verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione "…");"

Da accertamenti eseguiti:

- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quanto descritto nel paragrafo 6.2
- a riguardo di convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, trattasi di fondo ad uso ufficio
- non risultano atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso
- come riportato nel successivo paragrafo 7.1 è stata riscontrata parziale difformità edilizia e catastale ma si ritiene non sostanziale.

6.2 - Verifica formalità CC.RR.II.

“verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi 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 indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”

Dall'aggiornamento effettuato in CC.RR.II. alla Direzione Provinciale di Volterra in data 05/09/2024 a nominativo (allegato 5a) e con identificativo catastale (allegato 5b) sono risultate le stesse formalità rilevate nella certificazione storico-ipotecaria ventennale allegata agli atti, oltre alle precedenti trascrizioni. Le trascrizioni oggetto della presente esecuzione immobiliare, pertanto sono le seguenti:

- IPOTECA VOLONTARIA del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] per l'importo di € 280.000,00 (€ 140.000,00 di capitale) a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO
- IPOTECA GIUDIZIARIA del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] per l'importo di € 3.200,00 (€ 1.436,00 di capitale) a favore CONDOMINIO PIAZZA ULIVELLI 7/31
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] e Registro generale [REDACTED] ad istanza della BANCA CAMBIANO 1884 S.p.A..

e le precedenti, ossia:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale PESCATORI ANDREA Repertorio

██████ del ████████ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del ████████ - Registro Particolare ██████ Registro Generale ██████ Pubblico ufficiale PACINI ANDREA Repertorio ██████ del ████████ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del ████████ - Registro Particolare ██████ Registro Generale ██████ Pubblico ufficiale FREDIANI FABRIZIO RICCARDO Repertorio ████████ del ████████ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del ████████ - Registro Particolare ██████ Registro Generale ██████ Pubblico ufficiale FREDIANI FABRIZIO RICCARDO Repertorio ████████ del ████████ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del ████████ - Registro Particolare ██████ Registro Generale ██████ Pubblico ufficiale PESCATORI ANDREA Repertorio ████████ del ████████
- TRASCRIZIONE del ████████ - Registro Particolare ██████ Registro Generale ██████ Pubblico ufficiale FIRENZE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio ████████ del ████████ ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Il tutto salvo errori e/o omissioni.

6.3 - Spese condominiali deliberate

"indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

Il fabbricato ove è inserito l'unità immobiliare oggetto di stima è composto da più unità immobiliari. In data 03/09/2024 ho inviato comunicazione mail all'amministratore (allegato 6a) per accertare se sussistono ulteriori debiti per spese ordinarie a comune e/o se sono state deliberate spese straordinarie.

§

L'amministratore con mail del 09/09/2024 (allegato 6b) ha comunicato quanto segue per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare:

- mediamente le spese condominiali ordinarie per l'unità immobiliare in questione ammontano a circa € 1.000,00
- ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie
- ad oggi il debito dell'unità immobiliare in oggetto nei confronti del condominio è di € 6.518,00 dei quali € 1.763,23 relativi agli ultimi 2 anni (preventivo per l'anno in corso e consuntivo del precedente) di questi procedimenti giudiziari attivi:
 - decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. R.G. [REDACTED], Giudice di Pace di Empoli, di importo capitale pari ad € 1.436,00, notificato unitamente all'atto di precetto di importo pari ad € 2.429,60
 - iscrizione ipotecaria presso la Conservatoria di Volterra in data [REDACTED], al n. [REDACTED] del registro particolare, per totali € 3.200,00 gravante sull'immobile sito oggetto di perizia.

7) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

“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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

7.1 - Pratiche edilizie depositate

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Castelfiorentino (FI) con richiesta di accesso agli atti (allegato 7a) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- dalla lettura della pratica edilizia inviata dal Comune di Castelfiorentino (allegato 7b), il fabbricato è stato realizzato in forza delle Concessione edilizia n. 690 del 28/02/1996, n. 255 del 15/10/1998, n.493 del 21/12/1999, Art. 26 L.47/85 del 04/01/2000 e Autorizzazione Edilizia n.32 del 08/02/2000 e deposito della richiesta di agibilità
- dalla lettura della pratica edilizia rilevata in Comune di Castelfiorentino (allegato 7c) Denuncia Inizio Attività n.401/2000 l'unità immobiliare di perizia risulta derivante da frazionamento di più ampio ufficio.

7.1.1 - giudizio di conformità

A seguito di quanto rilevato lo scrivente C.T.U. ritiene che:

- conformità urbanistico-edilizia (rif. L. 47/1985 e s.m.i.) non si riscontrano difformità sostanziali e precisamente:

- l'ufficio risulta commerciabile ma non è possibile dichiararne la conformità per le tolleranze grafiche e piccole modifiche interne non corrispondenti alle pratiche depositate: chiusura con parete di una porzione dell'open space e chiusura del vano porta di collegamento con l'altro studio (oggetto di frazionamento)
- è necessario depositare pratica edilizia per l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi di rilievo
- criticità: bassa

- conformità catastale (rif. D.L. 78/2010):

- la planimetria catastale dell'ufficio, anche se non è nitida nella lettura, risulta corrispondente alle variazioni interne apportate salvo le normali tolleranze grafiche
- non è necessario depositare planimetria a variazione per l'ufficio salvo per una migliore lettura
- criticità: bassa

- conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.), non ho rilevato nessuna documentazione e gli impianti sono obsoleti e precisamente:

- le problematiche sono sanabili mediante esecuzione di adeguamenti e/o sostituzione
- criticità: medio/alta.

7.2 - Bene soggetto al D.lgs 42/2004

Da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il fabbricato ubicato nel Comune di Castelfiorentino (FI) Piazza Ippolito Ulivelli

n. 17/19 ove è inserito l'ufficio non risulta vincolato ai sensi e per gli effetti della ex Legge 1089/39.

8) VALORE DI MERCATO

“indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.”

8.1 - Metodo di stima

Lo scrivente tecnico ritiene di applicare il metodo di stima market comparison approach (MCA) per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, prendendo a riferimento i prezzi di offerta (*asking prices*) per immobili simili da porre a confronto.

Lo scrivente tecnico ritiene di specificare che normalmente il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato e tecnicamente l'analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione e la classificazione dipende dalla struttura del mercato.

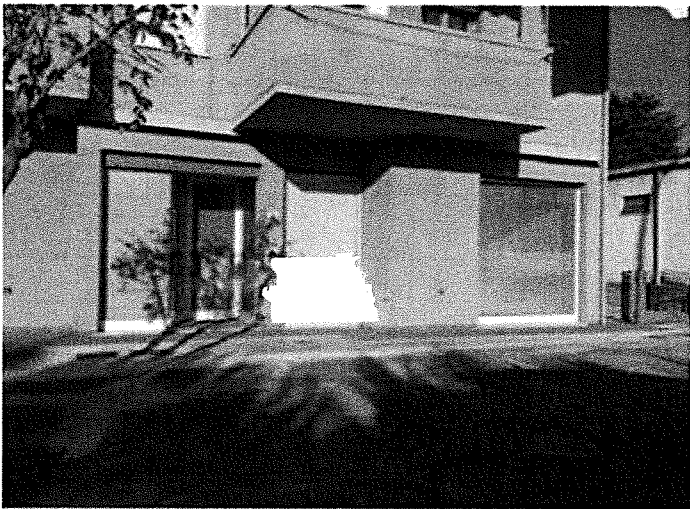
Il segmento di mercato per il caso di specie è formato da unità immobiliari a destinazione residenziale di tipo privato, in appartamenti posti all'interno di un più ampio fabbricato ove sono stati rilevati dei comparabili, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono noti i prezzi di mercato in quanto riferiscono a pubblicità avvenute nel periodo di riferimento.

Lo scrivente tecnico precisa che ha utilizzato gli *asking prices*³, quindi il

3 La norma UNI 11612:2015, al paragrafo 4.1 riporta: “Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o attendibili transazioni [...] in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*);...[...]”.

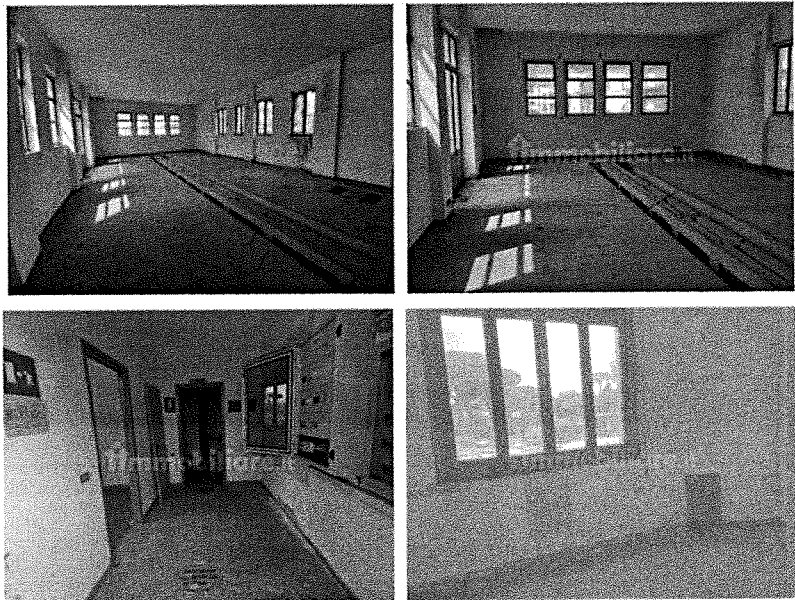
valore dei comparabili è oggetto di trattativa.

8.1.1 - comparabili

1	zona	Comune di Castelfiorentino - semi centrale
	destinazione	ufficio
	breve descrizione dell'unità immobiliare	Il locale è situato al piano terreno di un piccolo condominio e ricopre una superficie di circa 143 mq attualmente suddivisa in due ampi locali ed un piccolo archivio. L'immobile è dotato anche di bagno e da numerose vetrine fronte strada che lo rendono adatto anche per un'attività commerciale. L'immobile si trova in un'area che nei prossimi anni sarà oggetto di ampie opere di riqualificazione che ne renderanno ancora più strategica la posizione
	link dell'annuncio	https://www.immobiliare.it/annunci/93644560/
	zona ubicazione immobile	
	superficie	143
	piano	terra
	accessori	0
	conservazione	Buono
	fotografie	
		prezzo proposto nell'annuncio € 135.000,00

§

2	zona	Comune di Castelfiorentino - Via Vittorio Niccoli
----------	-------------	---

<i>destinazione</i>	ufficio
<i>breve descrizione dell'unità immobiliare</i>	complesso composto da 3 edifici indipendenti adibiti ad uso uffici ed industriale, con 2 accessi carrabili e 2 pedonali, oltre ad ampie tettoie condonate e terreno ad uso piazzale. L'edificio principale disposto al piano terra possiede 4 ingressi ed è suddiviso in varie stanze formate da pareti divisorie. Il secondo edificio è composto da un vano seminterrato con accesso carrabile ed un secondo vano al piano terra rialzato con altezza interna di mt. 7,60. Il terzo edificio è disposto al piano terra rialzato ed è composto da un unico vano molto ampio oltre a 3 ripostigli e bagno. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione su tutti e 3 gli edifici e di ripristino del piazzale, ma possiede un ottimo potenziale per varie tipologie di attività data la sua posizione fronte strada e la vicinanza al centro del paese.
<i>link dell'annuncio</i>	https://www.immobiliare.it/annunci/103720048/#mappa
<i>zona ubicazione immobile</i>	
<i>superficie</i>	500
<i>piano</i>	terra
<i>accessorio</i>	tettoie
<i>conservazione</i>	mediocre
<i>fotografie</i>	
<i>prezzo proposto nell'annuncio</i> € 125.000,00	

§

3	<i>zona</i>	Comune di Castelfiorentino - Viale Duca D'Aosta
	<i>destinazione</i>	ufficio
	<i>breve descrizione dell'unità immobiliare</i>	Unità immobiliare sita in bella e tranquilla zona di Castelfiorentino posta al piano terra e composta di due vani con bagno per una superficie di mq 50 circa per uso ufficio. L'immobile si presenta in ottime condizioni
	<i>link dell'annuncio</i>	https://www.immobiliare.it/annunci/61382410/

	
zona ubicazione immobile	
superficie	50
piano	terra
accessorio	0
conservazione	buono
prezzo proposto nell'annuncio € 50.000,00	

§

Lo scrivente tecnico precisa che per poter considerare i prezzi degli *asking prices* e riportare il valore ad un effettivo di transazione, si deve considerare un ribasso dei valori unitari di circa il 11%-12% come risulta dal sondaggio congiunturale della Banca D'Italia di seguito riportato

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione, trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2018)

	Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media (2)
Ripartizione geografica								
Nord Ovest	0,4	8,7	41,1	36,1	10,2	3,8	100,0	11,4
di cui: aree urbane (3)	0,7	5,4	38,1	40,0	15,0	2,8	100,0	10,4
aree non urbane	0,0	12,0	48,1	32,1	5,4	4,4	100,0	12,5
Nord Est	2,5	2,9	24,3	49,3	15,8	5,2	100,0	9,4
di cui: aree urbane (3)	0,0	4,4	22,4	56,5	13,7	2,9	100,0	9,1
aree non urbane	3,3	2,5	24,9	47,1	16,4	5,9	100,0	9,4
Centro	2,7	6,2	42,8	35,6	10,7	2,0	100,0	11,9
di cui: aree urbane (3)	1,3	7,8	41,6	38,1	9,2	2,0	100,0	11,7
aree non urbane	4,0	4,8	43,8	33,4	12,0	2,1	100,0	12,0
Sud e Isole	1,7	8,6	27,4	42,1	14,1	6,1	100,0	10,4
di cui: aree urbane (3)	1,0	12,0	36,1	36,0	9,9	4,9	100,0	11,7
aree non urbane	2,0	7,3	23,9	44,6	15,7	6,6	100,0	9,8
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3)	0,8	6,7	35,9	41,2	12,6	2,8	100,0	10,8
Aree non urbane (<250.000 abitanti)	2,2	6,8	35,4	39,0	11,9	4,7	100,0	11,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	1,1	7,2	38,6	37,8	13,0	2,5	100,0	11,1
Aree non metropolitane (<500.000 abitanti)	1,9	6,6	34,3	40,8	11,9	4,6	100,0	10,8
Totale	1,8	6,8	35,8	39,9	12,2	3,9	100,0	10,9
per memoria:								
quarto trimestre 2017	2,4	8,1	28,0	42,0	15,7	1,7	100,0	10,6
terzo trimestre 2017	2,0	9,5	28,1	32,4	21,2	6,9	100,0	10,2
secondo trimestre 2017	3,4	9,6	41,9	32,6	6,7	5,7	100,0	12,3
primo trimestre 2017	3,3	12,8	36,7	30,5	10,7	6,0	100,0	12,4

(1) Raporte delle agenzie che hanno dichiarato di aver effettuato vendite nel trimestre di riferimento - (2) Riduzione media percentuale offerta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ponderando il per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore - (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la circoscrizione urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest), Verona, Venezia, Bologna (Nord Est), Firenze, Roma (Centro), Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole) - (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la circoscrizione urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

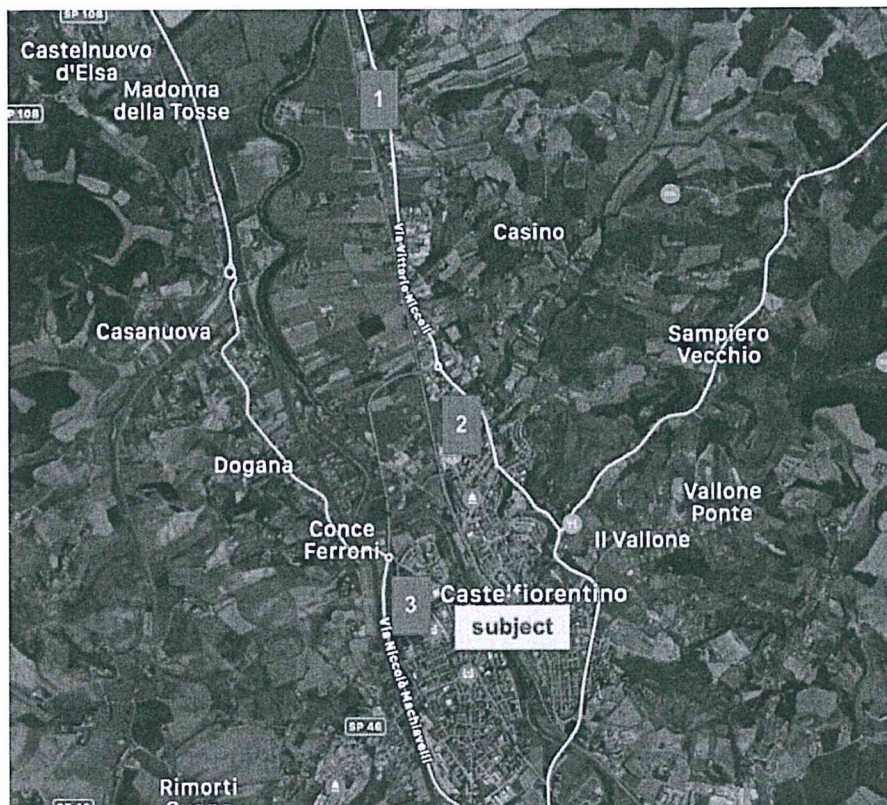
8. Illustrazione: tabella percentuale riduzione asking price

Nella mappa di seguito riportata vengono indicate l'ubicazione dei comparabili:

1	ufficio	Comune di Castelfiorentino (FI) - semicentrale
2	ufficio	Comune di Castelfiorentino (FI) - semicentrale
3	ufficio	Comune di Castelfiorentino (FI) - centrale

al fine di verificare il confronto della distanza/posizione con il subject, posto:

subject	ufficio	Comune di Castelfiorentino (FI) - centrale
---------	---------	--



9. Illustrazione: disposizione dei comparabili e subject

8.2 - Valore di stima

Nelle sottostanti tabelle vengono riportati i dati essenziali per la stima M.C.A., ossia le caratteristiche quantitative immobiliari di unità simili, in quanto i comparabili dalla lettura degli annunci sono simili ma con accessori, superfici, etc. diversi.

Stima - Market Comparison Approach

prezzo e caratteristica	tabella dei dati			
	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject
asking price	€ 135.000,00	€ 125.000,00	€ 50.000,00	incognita
riduzione trattativa	11,00%	11,00%	11,00%	
PRZ	€ 120.150,00	€ 111.250,00	€ 44.500,00	
SUP principale	143,00	500,00	50,00	
ZON ubicazione	0	0	20	30
CON trasformazione	0	20	0	10
STM manutenzione	1	0	1	2

Analisi del Segmento di Mercato

<i>Indice e informazione</i>	<i>importo</i>
Rapporto mercantile p(ZON)/p(SUP)	80%
Rapporto mercantile trasformazione p(CON)/p(SUP)	60%
Costo intervento ultimazione p(STM)/PRZ	€ 300,00

Analisi dei Prezzi Marginali

superficie principale (SUP): Il prezzo medio degli asking prices è calcolato sulla superficie commerciale rilevata e il prezzo marginale è posto pari al prezzo minimo dei prezzi medi

Comparabile 1	€ 120.150,00	/	143,00	=	€ 840,21
Comparabile 2	€ 111.250,00	/	500,00	=	€ 222,50
Comparabile 3	€ 44.500,00	/	50,00	=	€ 890,00
prezzo medio tra i primi due valori unitari					€ 531,35
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 531,35	x	92,00	143,00	= -€ 27.099,10
Comparabile 2	€ 531,35	x	92,00	500,00	= -€ 216.792,80
Comparabile 3	€ 531,35	x	92,00	50,00	= € 22.316,91

zona ubicazione: Il prezzo marginale è posto pari alla zona di maggior pregio per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0=zona periferica; 10=zona semiperiferica; 20=semicentrale; 30=centrale

p(ZON)	€ 531,35	x	0,800	=	€ 425,08
<i>importo unitario subject comparabile</i>					
Comparabile 1	€ 425,08	x	30	0	€ 12.752,52
Comparabile 2	€ 425,08	x	30	0	€ 12.752,52
Comparabile 3	€ 425,08	x	30	20	€ 4.250,84

zona ubicazione: Il prezzo marginale è posto pari alla possibilità di trasformazione dell'immobile per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0=non fattibile; 10=non comoda; 20=fattibile e comoda

p(CON)	€ 531,35	x	0,600	=	€ 318,81
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 318,81	x	10	0	€ 3.188,13
Comparabile 2	€ 318,81	x	10	20	-€ 3.188,13
Comparabile 3	€ 318,81	x	10	0	€ 3.188,13

stato di manutenzione p(STM): Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al metro quadro per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0=mediocre; 1=sufficiente; 2=buono; 3=ottimo; lo stato di manutenzione dei comparabili si reputano buono e ottimo per quanto visibile dalla documentazione fotografica

Comparabile 1	€ 300,00	x	143,00	=	€ 42.900,00
Comparabile 2	€ 300,00	x	500,00	=	€ 150.000,00
Comparabile 3	€ 300,00	x	50,00	=	€ 15.000,00
	<i>importo unitario</i>		<i>subject</i>	<i>comparabile</i>	
Comparabile 1	€ 42.900,00	x	2	1	€ 42.900,00
Comparabile 2	€ 150.000,00	x	2	0	€ 300.000,00
Comparabile 3	€ 15.000,00	x	2	1	€ 15.000,00

tabella di valutazione			
<i>prezzo e caratteristica</i>	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
PRZ (€)	€ 120.150,00	€ 111.250,00	€ 44.500,00
SUP (m²)	-€ 27.099,10	-€ 216.792,80	€ 22.316,91
ZON (m²)	€ 12.752,52	€ 12.752,52	€ 4.250,84
CON (m²)	€ 3.188,13	-€ 3.188,13	€ 3.188,13
STM (€)	€ 42.900,00	€ 300.000,00	€ 15.000,00
prezzi corretti (€)	€ 151.891,55	€ 204.021,59	€ 89.255,87

dai dati della tabella di valutazione la verifica dell'attendibilità⁴ si ha dalla seguente formula:
 $(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} < 10\%$

$$\left(\begin{array}{c} \text{€ 204.021,59} \\ \text{in percentuale} \end{array} - \begin{array}{c} \text{€ 89.255,87} \\ \text{= 128,58\%} \end{array} \right) / \begin{array}{c} \text{€ 89.255,87} \\ \text{> 10\% valore non attendibile} \end{array} = 1,2858$$

valore comparabile dalla tabella di valutazione		% peso dei comparabili	prezzo pesato
comparabile 1	€ 151.891,55	20,00%	€ 30.378,31

⁴ E' la verifica a divergenza assoluta che misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo. In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 10%.

comparabile 2	€ 204.021,59	30,00%	€ 61.206,48
comparabile 3	€ 89.255,87	50,00%	€ 44.627,94
totale valore di mercato calcolato con MCA			€ 136.212,72

Lo scrivente tecnico ritiene di aumentare il valore di stima applicando un coefficiente di aumento per quanto indicato in narrativa sia per le caratteristiche dell'immobile più pregiate rispetto ai comparabili e sia per l'ubicazione in zona centrale, ed inoltre il prezzo finale tiene conto anche delle lievi difformità edilizie rilevate nel capitolo 7.

Pertanto il prezzo corretto è dato applicando la seguente aliquota:

€ 136.212,72	x	6,00%	=	€ 144.385,49
valore di mercato dell'unità calcolato con MCA				€ 144.000,00

8.2.1 - prezzo a base d'asta

"indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;"

Per valutare il prezzo a base d'asta del bene, il C.T.U. applica in questo caso una riduzione del valore di mercato con percentuale a tener conto di quanto descritto in narrativa e dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie, all'acquisto di un bene con le caratteristiche indicate in narrativa oltre alle formalità descritte

valore della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

€ 144.000,00

x

abbattimento in percentuale per difficoltà asta

3,00%

=

Il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare a
base d'asta

€ 139.680,00

valore a base d'asta - arrotondato

€ 140.000,00

8.2.2 - appetibilità del bene

"precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: - il valore come al punto che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e; - 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, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;"

E' parere dello scrivente C.T.U. che l'ufficio di stima, per caratteristica edilizia e dotazione impiantistica è da considerarsi abbastanza appetibile sul mercato. Per quanto riguarda il mercato immobiliare, in linea generale, si nota una lieve ripresa, risultante anche dalla pubblicazione reperibile al sito www.agenziaentrate.gov.it *"sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia"*⁵.

8.2.3 - divisibilità del bene

Lo scrivente C.T.U. ritiene che per il bene immobile in merito alla divisione fisica, a seguito di analisi normativa e di verifica dello stato planimetrico, non sia né fattibile né utile frazionarlo in due unità immobiliare poiché non è detto che da tale divisione possa accrescere il valore del bene ed inoltre dovrebbero essere individuate zone comuni, divisioni spese, etc..

8.2.4 - regime impositivo della vendita

"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;"

⁵ In sintesi riporta che nel primo trimestre del 2017 i potenziali acquirenti e gli incarichi a vendere sono aumentati e i tempi di vendita si sono ridotti (prevalente acquisti finanziati da mutui).

Il bene di perizia per la futura vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. non è soggetto a regime IVA.

9) CONCLUSIONI

Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

9.1 - Riepilogo beni di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima posto nel Comune di Castelfiorentino (FI) Piazza Ippolito Ulivelli n. 17-19 è stimato nel più probabile valore di mercato per l'ufficio posto al piano terra:

descrizione sintetica lotto	lib./occ.	valore di mercato	valore a base d'asta
1 Comune di Castelfiorentino (FI)	libero	€ 144.000,00	€ 140.000,00

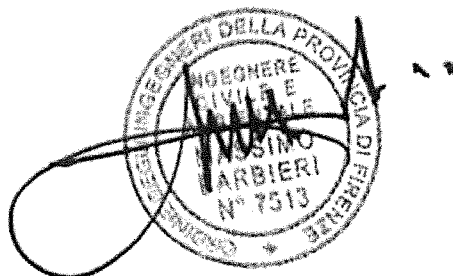
§

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 14 settembre 2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Massimo Barbieri)

A circular professional stamp of an Engineer (Ingegnere) from the Province of Florence (Provincia di Firenze). The stamp contains the text: "INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE", "MOBILITÀ CIVILE E", "MASSIMO BARBIERI", and "N° 7513". A large, bold, handwritten signature in black ink is written across the stamp.

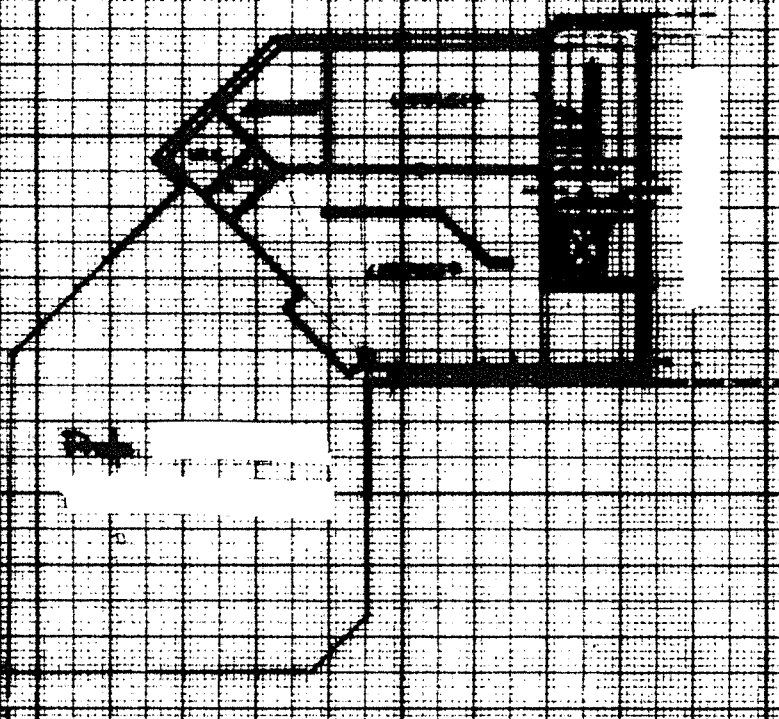


DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. ~~EN~~ (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELFIORENTINO via P.ZZA OLIVELLI civ. 17-19



Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Completata dal

GEOMETRIA

(Titolo, cognome e nome)

MATTEINI ELISABETTA

01/02/2004 14:38:45

GEOMETRY

A4(210x297) - For

OPEN

data

22.03.0

Firma

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data preserved identically from original Data: 24/07/2008 at 16:48:59.1. Location: M1-3657L16D61

Totale pagine: 1. r. Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato richiesto: A4(210x297)

n. 1310 sub. 501 della provincia di ... n. ...

data 22.03.01 Firma

Comune di CASTEL FIORENTINO (CI) - < Foglio 53 - Particella 1110 - Subalterno 501 >

