

TRIBUNALE FIRENZE

Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 819/2012 R.G.

Promossa da XXXXXXXXXXXX SRL

RIUNITA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 398/2014

Promossa da CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE

Contro

XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Lucia Schiaretti

Empoli, 19.06.2015

IL CTU

(Geom. Biagio Centola)



Premessa

Il sottoscritto **Geometra Biagio CENTOLA**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n° 2300/10 e studio professionale in Empoli (FI), Via B. Ammannati n. 4, con ordinanza del 17.03.2014 veniva nominato CTU nella causa in oggetto e prestato il giuramento di rito gli veniva richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

“ Provveda il CTU a

1. *Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; 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 i vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
2. *Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda 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 comuni) 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 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. Se l'immobile è occupato da 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:*
 - *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);
7. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà;
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 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del D.lvo 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 dichiarare 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 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;
- 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 della 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 la relativa planimetria;
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avviso di inizio operazioni peritali).

Successivamente con decreto del 06.10.2014 il Giudice dell'esecuzione ha riunito alla procedura 819/2012 anche la procedura n° 398/2014 disponendo l'estensione dell'incarico anche ai beni pignorati della procedura 398/2014.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 15.05.2014 il sottoscritto CTU comunicava alle parti a mezzo raccomandata l'inizio delle operazioni peritali relative alla procedura 819/2012 per il giorno 09.06.2014 alle ore 11,30 con un sopralluogo all'immobile oggetto di esecuzione.

Il giorno fissato lo scrivente si è recato sul posto, ma non è stato possibile eseguire il sopralluogo in quanto non era presente nessuno, pertanto lasciava affissa sulla porta d'ingresso una comunicazione con i propri recapiti telefonici.

Purtroppo non si è ricevuto riscontro alla comunicazione lasciata.

Lo scrivente ha effettuato alcune ricerche per cercare di contattare l'azienda esecutata e/o i suoi rappresentanti; da una visura camerale è emerso che la XXXXXXXXXXXX è stata posta in liquidazione e si è potuto così avere il riferimento dei recapiti telefoni ed indirizzo dello stesso.

In data 06.10.2014 il giudice dell'esecuzione immobiliare ha riunito la procedura 819/2012 alla procedura n° 398/2014 estendendo l'incarico della CTU anche ai beni pignorati dalla predetta procedura.

Pertanto in data 20.10.2014 lo scrivente ha inviato una nuova raccomandata, questa volta presso l'indirizzo del liquidatore, comunicando la nuova data di sopralluogo per il giorno 29.10.2014 alle ore 9,30.

In tale circostanza sono state effettuate le necessarie operazioni e verifiche.

In data 03.02.2015 il sottoscritto ha fatto richiesta di proroga in virtù del fatto che la procedura 819/2012 prevedeva la stima e verifica soltanto di n° 2 u.i. mentre con la riunione della procedura 398/2014 le u.i. da stimare e verificare diventano 21; successivamente in data 14.04.2015 veniva richiesta una ulteriore proroga per la

verifica di un'autorimessa a comune non risultante dagli atti di pignoramento; entrambe le richieste sono state accolte.

ACCERTAMENTI

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal giudice mi sono recato presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio, Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, Settore Programmazione, Pianificazione e Governo del territorio del Comune di Barberino del Mugello, inoltrando le richieste per le relative competenze che verranno specificate in seguito.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N° 1

– IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Identificazione catastale (cfr. allegato 2 – documentazione catastale)

I beni oggetto di esecuzione immobiliare e quindi della presente relazione di stima risultano i seguenti:

- Porzioni di un più ampio edificio sito in Comune di Barberino del Mugello Via della Miniera e più precisamente la piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari di seguito descritte; si precisa che per una migliore comprensione quanto oggetto di pignoramento viene suddiviso in lotti:

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso deposito sita al piano interrato identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 502 categoria D7 rendita catastale €. 3.074,00

LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso commerciale sita al piano terra identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679

sub. 12 categoria C/1 classe 4 consistenza mq. 314,00 rendita catastale €. 5.238,01.

LOTTO 3

Unità immobiliare ad uso commerciale sita al piano terra identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 13 categoria C/1 classe 4 consistenza mq. 336,00 rendita catastale €. 5.605,00.

LOTTO 4

Unità immobiliare ad uso commerciale sita al piano terra identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 14 categoria C/1 classe 5 consistenza mq. 108,00 rendita catastale €. 2.097,23.

LOTTO 5

Unità immobiliare ad uso commerciale sita al piano terra identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 15 categoria C/1 classe 5 consistenza mq. 109,00 rendita catastale €. 2.116,65.

LOTTO 6

Unità immobiliare ad uso commerciale sita al piano terra identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 16 categoria C/1 classe 4 consistenza mq. 362,00 rendita catastale €. 6.038,72.

LOTTO 7

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 17 categoria A/10 classe U consistenza vani 3, rendita catastale €. 821,17.

LOTTO 8

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 21 categoria A/10 classe U consistenza vani 3, rendita catastale €. 821,17

LOTTO 9

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 22 categoria A/10 classe U consistenza vani 2,5 , rendita catastale €. 684,31

LOTTO 10

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 24 categoria A/10 classe U consistenza vani 1,5 , rendita catastale €. 410,58

LOTTO 11

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 26 categoria A/10 classe U consistenza vani 2,5 , rendita catastale €. 684,31

LOTTO 12

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 27 categoria A/10 classe U consistenza vani 1,5 , rendita catastale €. 410,58

LOTTO 13

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 28 categoria A/10 classe U consistenza vani 2,5 , rendita catastale €. 684,31

LOTTO 14

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 29 categoria A/10 classe U consistenza vani 2 , rendita catastale €. 547,44

LOTTO 15

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 30 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 , rendita catastale €. 821,17

LOTTO 16

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 31 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 , rendita catastale €. 821,17

LOTTO 17

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 32 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 , rendita catastale €. 821,17

LOTTO 18

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 33 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 , rendita catastale €. 821,17

LOTTO 19

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 34 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 , rendita catastale €. 821,17

LOTTO 20

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 35 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 , rendita catastale €. 821,17

LOTTO 21

Unità immobiliare ad uso uffici sita al piano primo identificata al Catasto fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 108 p.lla 1679

sub. 36 categoria A/10 classe U consistenza vani 2,5, rendita catastale €. 684,31

L'identificazione catastale sopra riportata corrisponde con quella risultante dagli atti di pignoramento.

Si fa presente che le planimetrie in atti al catasto corrispondono allo stato di fatto dell'immobile e le unità immobiliari risultano correttamente intestate all'esecutato.

Le parti a comune sono così individuate:

- Quanto agli scannafossi
Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterni 1 e 2 – Bene comune non censibile
- Quanto al locale tecnico
Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterno 3 – Bene comune non censibile
- Quanto alla rampa carrabile
Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterno 5 – Bene comune non censibile
- Quanto ai vani scale ingresso e ascensori
Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterni 6 e 7 – Bene comune non censibile
- Quanto alla corte interna e disimpegno del piano primo
Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterno 9 – Bene comune non censibile
- Quanto piazzale esterno
Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterni 500 e 501 – Bene comune non censibile
- Quanto all'autorimessa a comune con tutti i lotti ad eccezione del lotto 1
Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterno 503 – Bene comune censibile
- Quanto allo spazio manovra a comune di tutti i lotti ad eccezione del lotto 1
Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterno 504 – Bene comune non censibile.

QUESITO N° 2

- ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Procedura E.I. n° 819/2012

Atto di pignoramento immobiliare del 12.11.2012 rep. 14332 del Tribunale di Firenze trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 22.01.2013 registro particolare 1840 registro generale 2375 gravante su: diritti di proprietà per la complessiva quota di 1/1 su:

- Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Barberino di Mugello nel Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterni n° 12 e 16

Procedura E.I. n° 398/2014

Atto di pignoramento immobiliare del 23.05.2014 rep. 7942/2014 Ufficiale Giudiziario di Firenze trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 18.06.2014 registro particolare 13730 registro generale 18171 gravante su: diritti di proprietà per la complessiva quota di 1/1 su:

- Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Barberino di Mugello nel Foglio di mappa 108 particella 1679 subalterni n° 502-12-13-14-15-16-17-21-22-24-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36

QUESITO N° 3

- ATTO DI PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile allegata in atti risulta che quanto oggetto di pignoramento è stato costruito su terreno pervenuto alla ditta eseguita con atto di compravendita ai rogiti del not. De Luca Francesco di Prato del 25.06.2006 repertorio 149025 fascicolo 18781 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 04.08.2006 registro particolare n° 24881 registro generale n° 43441 (vedasi allegato 5 – altri documenti- nota di trascrizione).

QUESITO N° 4

– **DESCRIZIONE DEI BENI** (cfr allegato 1 - documentazione fotografica)

Il complesso immobiliare all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è posto nella zona a prevalente destinazione produttiva e terziaria del capoluogo, distante poco più di cento metri dalla rotatoria denominata "Le Genti" del viale Matteotti e adiacente all'area artigianale PIP della Lora.

Sul lato sud a circa 200 metri dall'edificio, scorre la Via del Lago (S.P.131) che rappresenta la principale arteria di connessione tra il casello della A1 di Barberino ed i comuni del Territorio del Mugello.

Il fabbricato nel complesso ha una conformazione articolata, costruito con materiali di buona qualità e concepito con moderni criteri di funzionalità.

Ha struttura intelaiata in cemento armato, solai di tipo prefabbricato, tamponamenti in muratura e sistema strutturale di "facciata ventilata" rivestita con lastre in klinker, funzionale e di gradevole aspetto con griglie di acciaio decorative. L'edificio è elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato e complessivamente ospita n° 20 unità a destinazione uffici dislocate al piano primo oltre a n° 5 unità a destinazione commerciale situate al piano terra e n° 1 unità a destinazione deposito al piano terra ed interrato.

Intorno al fabbricato insiste un piazzale condominiale pavimentato con accessi sulla viabilità pubblica.

Inoltre al piano seminterrato è presente un ampio locale autorimessa avente una superficie di circa mq. 408,00 a comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio ad eccezione del deposito al piano interrato contraddistinto dal sub. 502 e che costituisce il lotto n° 1 della presente relazione.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione risultano sufficienti; le altezze dei vani al piano interrato sono di cm 450 al piano terra di cm 350 ed al piano primo sono di cm 300.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica; mentre le scale sono rivestite in marmo.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico, idraulico e termosanitario.

L'impianto di riscaldamento è provvisto di caldaia a comune e gli elementi radianti sono costituiti da fank-oil.

Nel complesso lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

Si passa di seguito alla descrizione sommaria delle consistenze dei singoli lotti.

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso deposito posta al piano interrato alla quale si accede sia dalle rampe esterne che dal vano scala interno; l'unità immobiliare è costituita da un unico ampio vano oltre a un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 844,00

LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un ampio vano ad uso negozio oltre ad un magazzino ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 314,00.

LOTTO 3

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un ampio vano ad uso negozio con lucernaio a soffitto oltre ad un magazzino ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 336,00.

LOTTO 4

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un vano ad uso negozio ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 108,00.

LOTTO 5

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un vano ad uso negozio ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 109,00

LOTTO 6

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un ampio vano ad uso negozio con lucernaio a soffitto oltre ad un magazzino ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 362,00.

LOTTO 7

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 63,00.

LOTTO 8

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a piccolo disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 56,00.

LOTTO 9

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da disimpegno due vani oltre antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 56,00.

LOTTO 10

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da un unico vano oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 29,00.

LOTTO 11

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita disimpegno d'ingresso un unico ampio vano oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 49,00

LOTTO 12

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da un unico vano oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 33,00.

LOTTO 13

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da ingresso, due vani oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 51,00.

LOTTO 14

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita disimpegno d'ingresso un unico ampio vano oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 43,00.

LOTTO 15

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 59,00.

LOTTO 16

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 54,00.

LOTTO 17

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 51,00.

LOTTO 18

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 58,00.

LOTTO 19

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 58,00.

LOTTO 20

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 48,00.

LOTTO 21

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da ingresso, due vani oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 52,00.

QUESITO N° 5

– STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo tutte le unità immobiliari pignorate risultavano libere da persone e cose.

Pertanto ai fini della procedura tutti i lotti sono da considerarsi liberi.

Si evidenzia come per il lotto 15 alla Conservatoria dei registri immobiliari risulta trascritta in data 13.01.2014 una domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica in seguito a sentenza del Tribunale di Firenze meglio specificata nella risposta successivo quesito 7.

QUESITO N° 6

– ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE. *(vedasi allegato 5 – altri documenti).*

Al momento del sopralluogo il liquidatore della società esecutata ha riferito che non esiste un amministratore di condominio pertanto la gestione dello stesso è ancora a carico della società proprietaria.

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari è risultato che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione

- è interessato dalla convenzione per il progetto di lottizzazione Piano della Lora, stipulata con atto ai rogiti del notaio Maria Mengacci di Barberino di Mugello in data 21.03.1987 repertorio 55958/10145 trascritto a Firenze il 21.04.1987 registro particolare n° 8354.
- che con atto di convenzione edilizia ai rogiti del notaio Francesco Del Luca in data 07.08.2006 repertorio 149083/18827 trascritto a Firenze il

12.08.2006 registro particolare n° 25707 la società XXXXXXXXXXXX si è impegnata nei confronti del Comune di Barberino di Mugello:

- a) Alla corresponsione, in occasione del rilascio del permesso a costruire degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo relativo al costo di costruzione.
- b) Alla costituzione del diritto di uso pubblico sulle aree di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura e spese della società XXXXXXXXXXXX medesima con obbligo di manutenzione a carico della stessa società , in proprio ed anche per i suoi successori ed aventi causa.**

Si sottolinea nuovamente come per il lotto 15 alla Conservatoria dei registri immobiliari risulta trascritta in data 13.01.2014 una domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica in seguito a sentenza del Tribunale di Firenze meglio specificata nella risposta successivo quesito 7 e nella documentazione allegata (cfr. allegato 3 documentazione conservatoria)

QUESITO N° 7

– ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE VERRANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 16.06.2015, in conto all'esecutato e gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità (cfr. allegato 3 documentazione conservatoria):

- **ISCRIZIONE CONTRO del 02.02.2007 - Reg. Part 877 Reg. Gen. 5031 - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO – gravante sul terreno su cui è stato edificato l'immobile e quindi su tutti i lotti.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 02.01.2013 - Reg. Part 5 Reg. Gen. 36 -**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Firenze Rep. 7781 del 27.12.2012 - gravante su tutti i lotti.
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 22.01.2013 - Reg. Part. 1840 Reg. Gen. 2375 -** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 14332 del 12.11.2012 - gravante sui lotti 2 e 6.
- **ISCRIZIONE CONTRO del 15.02.2013 - Reg. Part 667 Reg. Gen. 4970 -** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del Tribunale di Firenze Sez. dist. Pontassieve Rep. 349/2011 del 29.11.2011 - gravante su tutti i lotti.
- **ISCRIZIONE CONTRO del 25.02.2013 - Reg. Part 813 Reg. Gen. 5767 -** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del Tribunale di Firenze Rep. 714/2011 del 29.11.2012 - gravante su tutti i lotti.
- **ISCRIZIONE CONTRO del 22.04.2013 - Reg. Part 1737 Reg. Gen. 10990 -** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Lucca Repertorio n. 288/2013 del 19.03.2013 - gravante sui lotti 2 e 8.
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 29.10.2013 - Reg. Part. 20529 Reg. Gen. 28600 -** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 3592/2013 del 20.09.2013 - gravante sui lotti 2 - 8 - 15.
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 13.01.2014 - Reg. Part. 691 Reg. Gen. 864 -** DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 28214/2013 del 13.12.2013 - gravante sul lotto 15.
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 18.06.2014 - Reg. Part. 13730 Reg. Gen. 18171 -** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI



QUESITO N° 8

– **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA** (cfr. allegato 4 - documentazione urbanistica).

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barberino del Mugello ed alla documentazione acquisita si rileva quanto segue:

a) L'area su cui insiste il fabbricato in esame nel vigente regolamento urbanistico è inserita in "*Aree edificate produttive – Zone D2- - Prevalentemente commerciale – direzionale* soggetta ai disposti di cui all'art. 86 .

b) L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- permesso a costruire n° 3326 del 10.08.2006
- variante n° 3390 del 24.07.2008 e
- variante inoltrata in data 08.06.2010 con prot. n° 217/10/s successivamente trasformata (ai sensi dell'art. 142/83 comma 12 della Legge 1/2005) in pratica edilizia inerente il deposito dello stato finale, in seguito integrata con ulteriore documentazione in data 18.11.2010.
- Successivamente per il mancato completamento di alcune sistemazioni esterne non eseguite nei termini di validità degli atti amministrativi di cui sopra è stata presentata una nuova pratica edilizia in data 29.03.2011 per la quale è stato rilasciato il permesso a costruire n: 3452 in data 14.10.2011.
- La dichiarazione di ultimazione dei lavori risulta presentata in data 18.11.2010

Si fa presente che la richiesta di agibilità presentata in data 13.05.2011 prot. 4474 è parziale e riguarda solo i lotti n° 8-10-12-13-14-15-17-19-20 oggetto di esecuzione.

Per gli altri lotti non risulta presentata l'agibilità pertanto il sottoscritto stima il costo per la definizione dell'agibilità dei lotti sprovvisti complessivamente

in circa €. 6.000,00 da suddividere in parti per i lotti 1-2-3-4-5-6-7-9-11-16-18-21 (€. 500,00 ciascuno) che decurterà dal prezzo base d'asta.

QUESITO N° 9

– VALUTAZIONE IMMOBILE: VALORE DI MERCATO PREZZO BASE D'ASTA

9.1. STIMA valore di Mercato

Il fabbricato di cui fa parte quanto oggetto di esecuzione è ubicato in una zona a prevalente destinazione commerciale e direzionale ben collegata sia con il centro cittadino che con le altre grandi arterie di comunicazione (autostrade) e con presenza nelle vicinanze di banche ed altri servizi.

Il sottoscritto ritiene che il metodo più attendibile per la valutazione, sia il criterio di stima sintetico-comparativo, utilizzando come parametro il costo al metro quadrato.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche evidenziate ai punti precedenti (in particolare anche della presenza di autorimessa condominiale) e dopo aver assunto informazioni presso uffici finanziari (Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari OMI) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) nonché sulla base dell'esperienza personale si è pervenuti all'attribuzione dei seguenti valori unitari:

- €. 700,00 al metro quadrato per il deposito
- €. 1.900,00 al metro quadrato per i fondi commerciali
- €. 1.600,00 al metro quadrato per gli uffici

9.2. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Applicando alla superficie dei lotti in oggetto i valori unitari come sopra determinati si ottiene il seguente valore di mercato:

LOTTO 1 - valore di mercato - Immobile libero

Deposito Mq. 844,00 x €. 700,00 = €. 590.800,00

(euro cinquecentonovantamilaottocento/00)

LOTTO 2 - valore di mercato - Immobile libero

Negozio Mq. 314,00 x €. 1.900,00 = €. 596.600,00

(euro cinquecentonovantaseimilaseicento/00)

LOTTO 3 - valore di mercato - Immobile libero

Negozio Mq. 336,00 x €. 1.900,00 = €. 638.400,00

(euro seicentotrentottomilaquattrocento/00)

LOTTO 4 - valore di mercato - Immobile libero

Negozio Mq. 108,00 x €. 1.900,00 = €. 205.200,00

(euro duecentocinquemiladuecento/00)

LOTTO 5 - valore di mercato - Immobile libero

Negozio Mq. 109,00 x €. 1.900,00 = €. 207.100,00

(euro duecentosettemilacento/00)

LOTTO 6 - valore di mercato - Immobile libero

Negozio Mq. 362,00 x €. 1.900,00 = €. 687.800,00

(euro seicentottantasettemilaottocento/00)

LOTTO 7 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 63,00 x €. 1.600,00 = €. 100.800,00

(euro centomilaottocento/00)

LOTTO 8 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 56,00 x €. 1.600,00 = €. 89.600,00

(euro ottantanovemilaseicento/00)

LOTTO 9 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 56,00 x €. 1.600,00 = €. 89.600,00

(euro ottantanovemilaseicento/00)

LOTTO 10 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 29,00 x €. 1.600,00 = €. 46.400,00

(euro quarantaseimilaquattrocento/00)

LOTTO 11 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 49,00 x €. 1.600,00 = €. 78.400,00

(euro settantottomilaquattrocento/00)

LOTTO 12 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 33,00 x €. 1.600,00 = €. 52.800,00

(euro cinquantaduemilaottocento/00)

LOTTO 13- valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 51,00 x €. 1.600,00 = €. 81.600,00

(euro ottantunomilaseicento/00)

LOTTO 14 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 43,00 x €. 1.600,00 = €. 68.800,00

(euro sessantottomilaottocento/00)

LOTTO 15 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 59,00 x €. 1.600,00 = €. 94.400,00

(euro novantaquattromilaquattrocento/00)

LOTTO 16 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 54,00 x €. 1.600,00 = €. 86.400,00

(euro ottantaseimilaquattrocento/00)

LOTTO 17- valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 51,00 x €. 1.600,00 = €. 81.600,00

(euro ottantunomilaseicento/00)

LOTTO 18 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 58,00 x €. 1.600,00 = €. 92.800,00

(euro novantaduemilaottocento/00)

LOTTO 19 - valore di mercato - Immobile libero

Uffici Mq. 58,00 x €. 1.600,00 = €. 92.800,00

(euro novantaduemilaottocento/00)

LOTTO 20 – valore di mercato – Immobile libero

Uffici Mq. 48,00 x €. 1.600,00 = €. 76.800,00

(euro settantaseimilaottocento/00)

LOTTO 21 – valore di mercato – Immobile libero

Uffici Mq. 52,00 x €. 1.600,00 = €. 83.200,00

(euro ottantatremiladuecento/00)

9.3. DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

Tenuto conto dei meccanismi di vendita all'asta ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 15 % del valore di mercato riportato al punto precedente nonché una detrazione di €. 500,00 per ciascun lotto per il quale non è stata richiesta l'abitabilità.

LOTTO 1 – prezzo base d'asta

Valore di mercato	€.	590.800,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>88.620,00</u>
Totale valore base d'asta	€	501.680,00

Approssimato per difetto a

€. 501.500,00 (cinquecentounomilacinquecento/00) – Valore Base d'asta –

LOTTO 2 – prezzo base d'asta

Valore di mercato	€.	596.600,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>89.490,00</u>
Totale valore base d'asta	€	506.610,00

Approssimato per difetto a

€. 506.500,00 (cinquecentoseimilacinquecento/00) – Valore Base d'asta –

LOTTO 3 – prezzo base d’asta

Valore di mercato	€.	638.400,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>95.760,00</u>
Totale valore base d’asta	€	542.140,00

Approssimato per difetto a**€. 542.000,00 (cinquecentoquarantaduemila/00) – Valore Base d’asta –****LOTTO 4 – prezzo base d’asta**

Valore di mercato	€.	205.200,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>30.780,00</u>
Totale valore base d’asta	€	173.920,00

Approssimato per difetto a**€. 173.500,00 (centosettantatremilacinquecento/00) – Valore Base d’asta –****LOTTO 5 – prezzo base d’asta**

Valore di mercato	€.	207.100,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>31.065,00</u>
Totale valore base d’asta	€	176.535,00

Approssimato per difetto a**€. 176.500,00 (centosettantaseicinqucento/00) – Valore Base d’asta –****LOTTO 6 – prezzo base d’asta**

Valore di mercato	€.	687.800,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>103.170,00</u>

Totale valore base d'asta € 584.130,00

Approssimato per difetto a

€. 584.000,00 (cinquecentottantaquattromila/00) – Valore Base d'asta –

LOTTO 7 – prezzo base d'asta

Valore di mercato € 100.800,00

Detrazione per pratica abitabilità € 500,00

Riduzione 15%..... € 15.120,00

Totale valore base d'asta € 85.180,00

Approssimato per difetto a

€. 85.000,00 (ottantacinquemila/00) – Valore Base d'asta –

LOTTO 8 – prezzo base d'asta

Valore di mercato € 89.600,00

Riduzione 15%..... € 13.440,00

Totale valore base d'asta € 76.160,00

Approssimato per difetto a

€. 76.000,00 (settantaseimilacinquecento/00) – Valore Base d'asta –

LOTTO 9 – prezzo base d'asta

Valore di mercato € 89.600,00

Detrazione per pratica abitabilità € 500,00

Riduzione 15%..... € 13.440,00

Totale valore base d'asta € 75.660,00

Approssimato per difetto a

€. 75.500,00 (settantacinquemilacinquecento/00) – Valore Base d'asta

LOTTO 10 – prezzo base d’asta

Valore di mercato	€.	46.400,00
Riduzione 15%.....	€	<u>6.960,00</u>
Totale valore base d’asta	€	39.440,00

Approssimato per difetto a**€. 39.400,00 (trentanovemilaquattrocento/00) – Valore Base d’asta –****LOTTO 11 – prezzo base d’asta**

Valore di mercato	€.	78.400,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>12.680,00</u>
Totale valore base d’asta	€	65.220,00

Approssimato per difetto a**€. 65.000,00 (sessantacinquemila/00) – Valore Base d’asta –****LOTTO 12 – prezzo base d’asta**

Valore di mercato	€.	52.800,00
Riduzione 15%.....	€	<u>7.920,00</u>
Totale valore base d’asta	€	44.880,00

Approssimato per difetto a**€. 44.800,00 (quarantaquattromilaottocento/00) – Valore Base d’asta –****LOTTO 13 – prezzo base d’asta**

Valore di mercato	€.	81.600,00
Riduzione 15%.....	€	<u>12.240,00</u>
Totale valore base d’asta	€	69.360,00

Approssimato per difetto a**€. 69.000,00 (sessantanovemila/00) – Valore Base d’asta –**

LOTTO 14

Valore di mercato	€.	68.800,00
Riduzione 15%.....	€	<u>10.320,00</u>
Totale valore base d'asta	€	58.480,00

Approssimato per difetto a**€. 58.000,00 (cinquantottomila/00) – Valore Base d'asta –****LOTTO 15– prezzo base d'asta**

Valore di mercato	€.	94.400,00
Riduzione 15%.....	€	<u>14.160,00</u>
Totale valore base d'asta	€	80.240,00

Approssimato per difetto a**€. 80.000,00 (ottantamila/00) – Valore Base d'asta –****LOTTO 16 – prezzo base d'asta**

Valore di mercato	€.	86.400,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>12.960,00</u>
Totale valore base d'asta	€	72.940,00

Approssimato per difetto a**€. 72.500,00 (settantaduemilacinquecento/00) – Valore Base d'asta –****LOTTO 17 – prezzo base d'asta**

Valore di mercato	€.	81.600,00
Riduzione 15%.....	€	<u>12.240,00</u>
Totale valore base d'asta	€	69.360,00

Approssimato per difetto a**€. 69.000,00 (sessantanovemila/00) – Valore Base d'asta –**

LOTTO 18- prezzo base d'asta

Valore di mercato	€.	92.800,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>13.920,00</u>
Totale valore base d'asta	€	78.380,00

Approssimato per difetto a**€. 78.000,00 (settantottomila/00) – Valore Base d'asta –****LOTTO 19- prezzo base d'asta**

Valore di mercato	€.	92.800,00
Riduzione 15%.....	€	<u>13.920,00</u>
Totale valore base d'asta	€	78.880,00

Approssimato per difetto a**€. 78.500,00 (settantottomilacinquecento/00) – Valore Base d'asta –****LOTTO 20 - prezzo base d'asta**

Valore di mercato	€.	76.800,00
Riduzione 15%.....	€	<u>11.520,00</u>
Totale valore base d'asta	€	65.280,00

Approssimato per difetto a**€. 65.000,00 (sessantacinquemila/00) – Valore Base d'asta –****LOTTO 21 - prezzo base d'asta**

Valore di mercato	€.	83.200,00
Detrazione per pratica abitabilità	€.	500,00
Riduzione 15%.....	€	<u>12.480,00</u>
Totale valore base d'asta	€	70.220,00

Approssimato per difetto a

€. 70.000,00 (settantamila/00) – Valore Base d’asta –

9.4. DIVISIBILITA’

I beni oggetto di esecuzione sono di proprietà dell’esecutato per la quota complessiva dell’intero e quindi non è necessario dividere ulteriormente i lotti.

QUESITO N° 9bis

–REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime fiscale a cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del lotto sarà di vendita esente da IVA con imposta di registro al 7%.

QUESITO N° 10 –

RIEPILOGO LOTTI

Porzioni di un più ampio edificio sito in Comune di Barberino del Mugello Via della Miniera e più precisamente:

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso deposito posta al piano interrato alla quale si accede sia dalle rampe esterne che dal vano scala interno; l’unità immobiliare è costituita da un unico ampio vano oltre a un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 844,00

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l’u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 502 categoria D7 rendita catastale €. 3.074,00

LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un ampio vano ad uso negozio oltre ad un magazzino ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 314,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 12 categoria C/1 classe 4 consistenza mq. 314,00 rendita catastale € 5.238,01.

LOTTO 3

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un ampio vano ad uso negozio con lucernaio a soffitto oltre ad un magazzino ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 336,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 13 categoria C/1 classe 4 consistenza mq. 336,00 rendita catastale € 5.605,00.

LOTTO 4

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un vano ad uso negozio ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 108,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 14 categoria C/1 classe 5 consistenza mq. 108,00 rendita catastale € 2.097,23.

LOTTO 5

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un vano ad uso negozio ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 109,00

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 15 categoria C/1 classe 5 consistenza mq. 109,00 rendita catastale € 2.116,65.

LOTTO 6

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra costituita da un ampio vano ad uso negozio con lucernaio a soffitto oltre ad un magazzino ed un wc il tutto per una superficie utile di circa mq. 362,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 16 categoria C/1 classe 4 consistenza mq. 362,00 rendita catastale €. 6.038,72.

LOTTO 7

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 63,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 17 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 rendita catastale €. 821,17.

LOTTO 8

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a piccolo disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 56,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 21 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 rendita catastale €. 821,17.

LOTTO 9

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da disimpegno due vani oltre antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 56,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 21 categoria A/10 classe U consistenza vani 2,5 rendita catastale €. 684,31.

LOTTO 10

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da un unico vano oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 29,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 24 categoria A/10 classe U consistenza vani 1,5 rendita catastale €. 410,58.

LOTTO 11

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita disimpegno d'ingresso un unico ampio vano oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 49,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 26 categoria A/10 classe U consistenza vani 2,5 rendita catastale €. 684,31.

LOTTO 12

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da un unico vano oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 33,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 27 categoria A/10 classe U consistenza vani 1,5 rendita catastale €. 410,58.

LOTTO 13

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da ingresso, due vani oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 51,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 281 categoria A/10 classe U consistenza vani 2,5 rendita catastale €. 684,31.

LOTTO 14

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita disimpegno d'ingresso un unico ampio vano oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 43,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 29 categoria A/10 classe U consistenza vani 2 rendita catastale €. 547,441.

LOTTO 15

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 59,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 30 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 rendita catastale €. 821,17.

LOTTO 16

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 54,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 31 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 rendita catastale €. 821,17.

LOTTO 17

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 51,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 32 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 rendita catastale €. 821,17.

LOTTO 18

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 58,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 33 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 rendita catastale €. 821,17.

LOTTO 19

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 58,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 34 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 rendita catastale €. 821,17.

LOTTO 20

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da due vani oltre a disimpegno, antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 40,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 35 categoria A/10 classe U consistenza vani 3 rendita catastale €. 821,17.

LOTTO 21

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo costituita da ingresso, due vani oltre a antibagno e bagno il tutto per una superficie utile di circa mq. 52,00.

Al Catasto fabbricati del suddetto Comune l'u.i. è censita nel foglio di mappa 108 p.lla 1679 sub. 36 categoria A/10 classe U consistenza vani 2,5 rendita catastale €. 684,31.

QUESITO N° 11 –

DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

L' unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta provvista della certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e s.m.i.

In considerazione della comunicazione del Giudice in data 09.10.2014 anche se successivo all'incarico, al fine di non aggravare la procedura con spese inutili, si ritiene di non dover procedere alla redazione dell'APE.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli, allega la documentazione descritta in calce che ne è parte integrante e rimane a disposizione del giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Biagio CENTOLA)

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione conservatoria
- 4) Documentazione urbanistica
- 5) Altri documenti
- 6) Corrispondenza
- 7) Tabella riepilogativa