

STUDIO TECNICO

*Geom. Andrea Falai*

57125 LIVORNO

Via E. Mayer n° 69 – Tel/Fax 0586.881434

**TRIBUNALE DI LIVORNO**



**in liquidazione**

- sede in Suvereto (LI), CAP 57028, Loc. Pratini, REA Livorno n°

72522, [redacted]

- Commissario Giudiziale: **Dr. Gennaro TUDISCO**

- Esperto stimatore: **Geom. Andrea FALAI**

%%%%%%%%%% %%%%%%%%%%

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**Continuità trascrizioni**

**Lotto 1**

Bene di proprietà della [redacted] per acquisto dalla [redacted]

[redacted] con atto del notaio Angela LALLO di

Piombino del 28/04/2006, Rep. n° 59.966, Racc. n° 20.418, Registrato

il 15/05/2006 al n° 1.109, Serie 1T, [redacted]

[redacted]

Precedente proprietario [redacted] per ac-

quisto oltre ventennio.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Firmato Da: FALAI ANDREA Emesso Da: ARUBAPE C.S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29139346651c87cd46a91fa1c3a46c4d



20/12/1973, trascritto a Volterra al Part. 6.247 del 24/12/1973).

### Regolarità Urbanistica

#### LOTTO 1

Dal confronto tra lo stato progettuale e lo stato di fatto è possibile evincere che sussistono alcune piccole modifiche interne, riguardanti il diverso andamento di tramezzature (locale server, ultimo ufficio in fondo al corridoio e delimitazione reception), nonché una diversa conformazione della scala interna.

Anche ai piani primo e secondo vi sono delle difformità riguardanti una diversa distribuzione interna.

Il corpo di collegamento con l'adiacente Lotto 2 è indicato progetualmente di dimensioni di MI. 5,80 x 10,00, mentre in realtà è di dimensioni di MI. 7,76 x 10,14, e quindi con un conseguente ampliamento sia superficario che volumetrico.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

**Valore di stima dei Lotti**

**LOTTO 1**

Valore di stima:	€.	<b>3.898.151,02</b>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Nessun valore, in quanto comportante solo oneri, già detratti nel valore di cui al Lotto 1.

**Descrizione sommaria dei beni e dati catastali**

Il compendio immobiliare, costituito da due capannoni e da alcuni



appezzamenti di terreno, è sito in **Comune di Suvereto (LI), Località Pratini**, come di seguito meglio descritto.

### LOTTO N° 1

#### **PROPRIETA'**

L'immobile in oggetto è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro, il primo costituito da una palazzina ad uso uffici, di tre piani fuori terra, mentre il secondo adibito a magazzino e deposito merci, di solo piano terreno, con annessa ampia corte.

#### UFFICI

Il corpo di fabbrica adibito ad uffici è composto al piano terreno da ingresso, reception, disimpegno, sala server, due uffici, due spogliatoi e gruppo servizi igienici; al piano primo da disimpegno, sala riunioni, sei uffici, sala CED, ripostiglio e gruppo servizi igienici; al piano secondo da sala riunioni, cinque uffici, ripostiglio e gruppo servizi igienici.

#### CAPANNONE

Tale corpo di fabbrica, posto in adiacenza agli uffici, si sviluppa interamente al piano terreno ed è costituito da un unico ampio locale, adibito a magazzino merci; mediante un corpo di congiunzione, da detto magazzino si accede al capannone di cui al Lotto n° 2.

Lo stesso ha le seguenti dimensioni:

- piano terreno(al lordo corpo scala/ascensore):	<b>Mq.</b>	<b>176,58</b>
- piano primo (al lordo corpo scala/ascensore):	<b>Mq.</b>	<b>173,88</b>
- piano secondo (al lordo corpo scala/ascensore):	<b>Mq.</b>	<b>173,88</b>
- incidenza ai piani corpo scale/ascensore:	<b>Mq.</b>	<b>14,73</b>
- magazzino:	<b>Mq.</b>	<b>3.192,73</b>





[Redacted text block]



[REDACTED]

**Stato occupazionale**

Tutti i beni facenti parte del complesso immobiliare sono da intendersi liberi nel loro essere.

%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%% %%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%

**SOMMARIO**

- A) Descrizione dei luoghi;
- B) Descrizione catastale;
- C) Descrizione urbanistica;



D) Ricerche al Servizio di Pubblicità Immobiliare;

E) Descrizione del metodo di stima;

F) Stima del bene;

G) Conclusioni.

Il sottoscritto **Geom. Andrea FALAI**, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Via E. Mayer n° 69, abilitato a farlo essendo iscritto al n° 789 dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° 71 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premess che con Decreto del 15/05/15 ( all. n° 01 ) veniva nominato quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dalla procedura in oggetto, trasmesso con con e-mail del 18/05/15 ( all. n° 02 ) dal Dr. TUDISCO;

- che con e-mail del 18/05/15 ( all. n° 03 ) il sottoscritto richiedeva al Dr. TUDISCO i dati fiscali della Società interessata dal presente, onde poter effettuare i necessari accertamenti ipocatastali preliminari, che trasmessi con e-mail del 19/05/15 ( all. n° 04 );

- che con lettera raccomandata A.R. del 25/05/15 ( all. n° 05 ) lo scrivente richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Livorno l'eventuale presenza di contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili di cui alla presente;

- che con istanza di accesso agli atti del 25/05/15 ( all. n° 06 ) il sottoscritto richiedeva al Comune di Suvereto la ricerca di pratiche edilizie e/o di condono interessanti gli immobili di cui alla presente;

- che e-mail del 29/05/15 ( all. n° 07 ) il sottoscritto trasmetteva alla





Cancelleria del Tribunale di Livorno la propria accettazione dell'incarico ricevuto, mediante verbale di Giuramento;

- che con lettera raccomandata A.R. del **29/05/15** ( all. n° **08** ) il sottoscritto comunicava al Comune di Suvereto, quale ausilio per le ricerche da effettuarsi, il numero di una Concessione Edilizia, reperito in occasione degli effettuati accertamenti ipotecari;

- che con fax del **01/06/15** ( all. n° **09** ) il sottoscritto richiedeva al notaio [REDACTED] a copia di alcuni suoi rogiti;

- che con e-mail del **01/06/15** ( all. n° **10** ) il sottoscritto comunica al Dr. TUDISCO l'urgenza di effettuare l'accesso ai luoghi, in dipendenza del poco tempo a disposizione per il deposito del proprio elaborato, ipotizzando un sopralluogo in concomitanza con l'accesso presso il Comune di Suvereto per il ritiro delle copie della pratiche edilizie rinvenute;

- che con fax del **01/06/15** ( all. n° **11** ) il sottoscritto richiedeva al notaio [REDACTED]

- che con e-mail del **04/06/15** ( all. n° **12** ) il Dr. TUDISCO comunicava la propria disponibilità a presenziare al sopralluogo del **08/06/15**, rendendosi disponibile ad organizzare il tutto;

- che in data **05/06/15** il sottoscritto effettuava l'accesso presso il Comune di Suvereto onde poter effettuare, di concerto con il funzionario, la ricerca delle necessarie pratiche edilizie;

- che in tale occasione sono state visionate le pratiche reperite e sono stati scelti i documenti per i quali lo scrivente richiedeva copia;

- che quanto sopra è riportato nel relativo verbale ( all. n° **13** );



- che con richiesta del **07/06/15** ( all. n° **14** ) il sottoscritto richiedeva al Comune di Suvereto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica inerente i terreni interessati dalla presente;
- che in data **08/06/15** veniva effettuato il sopralluogo sul posto;
- che nella stessa data veniva effettuato accesso (ore 12,20) presso il Comune di Suvereto, onde poter ritirare le copie di pratiche edilizie richieste;
- che, in concomitanza, venivano anche visionati gli immobili di altra procedura, sempre riferita al Dr. TUDISCO;
- che quanto sopra è riportato nel relativo verbale ( all. n° **15** );
- che con lettera raccomandata A.R. del **10/06/15** ( all. n° **16** ) il sottoscritto trasmetteva al Comune di Suvereto le ricevute di pagamento dei diritti per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui sopra, unitamente a n° 2 marche da bollo;
- che con e-mail del **10/06/15** ( all. n° **17** ) il sottoscritto richiedeva al Dr. TUDISCO alcuni documenti necessari per il proseguo del proprio operato;
- che con istanza del **20/06/15** ( all. n° **18** ) il sottoscritto richiedeva alla S.V. Ill.ma una proroga di giorni **30**, in quanto ancora in attesa della documentazione richiesta, accettata con disposto del **22/06/15** ( all. n° **19** );
- che con e-mail del **23/06/15** ( all. n° **20** ) il Dr. TUDISCO inoltrava al sottoscritto quanto ricevuto dalla [REDACTED];
- che con fax del **23/06/15** ( all. n° **21** ) la [REDACTED] inviava al sottoscritto le copie degli atti richieste;



- che con e-mail del **23/06/15** ( all. n° **22** ) il Dr. TUDISCO inoltrava al sottoscritto ulteriori documenti ricevuti dalla [REDACTED]
- che, dietro accordo telefonico con il funzionario comunale, in data **01/07/15** il sottoscritto si recava nuovamente presso il comune di Suvereto, onde ritirare il richiesto certificato di destinazione urbanistica, così come riportato nel relativo verbale ( all. n° **23** );
- che con e-mail del **16/07/15** ( all. n° **24** ) l'Agenzia delle Entrate trasmetteva le risultanze delle indagini richieste dal sottoscritto, comunicando la necessità di reiterare detta richiesta alla sede distaccata di Piombino, in quanto ivi presente la registrazione di un contratto;
- che con lettera raccomandata A.R. del **17/07/15** ( all. n° **25** ) lo scrivente reiterava quindi all'Agenzia delle Entrate di Piombino detta richiesta;
- che con lettera raccomandata del **31/07/15** ( all. n° **26** ) l'Agenzia delle Entrate di Piombino comunicava la presenza di un contratto di locazione del Sub. 608 in favore della [REDACTED]
- che lo scrivente si attivava in merito, cercando di contattare telefonicamente detto Ufficio, in maniera da conoscere le modalità per ottenere copia di detto contratto, ma senza alcun esito;
- che con e-mail del **11/08/15** ( all. n° **27** ) lo scrivente trasmetteva al Dr. TUDISCO il verbale del sopralluogo;
- che, dati gli infruttuosi tentativi telefonici, con e-mail del **14/08/15** ( all. n° **28** ) lo scrivente richiedeva copia del contratto sopra citato all'Agenzia delle Entrate di Piombino;
- che detta richiesta, nonostante anche ulteriori infruttuosi tentativi te-





telefonici, è rimasta inevasa;

- che dietro richiesta telefonica, con e-mail del **09/09/15** ( all. n° **29** ) lo scrivente comunicava al Dr. TUDISCO i valori in linea di massima degli immobili, in quanto non definita la perizia in mancanza di alcuni accertamenti ancora da effettuarsi per i terreni;

- che con Ordinanza del **17/09/15** ( all. n° **30** ) il Sig. Giudice differiva l'adunanza dei creditori al **04/11/15**.

Visto l'esito degli accertamenti effettuati;

- la documentazione reperita.

Considerato che allo scrivente è stato richiesto di determinare il valore degli immobili di cui alla presente.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma quanto appresso.

#### **A) DESCRIZIONE DEI LUOGHI -**

Il compendio immobiliare da stimare, costituito da due capannoni e da alcuni appezzamenti di terreno, è sito in **Comune di Suvereto (LI)**, **Località Pratini**, come meglio visibile negli allegati foto aerea ( all. n° **31** ) ed aerofotogrammetria ( all. n° **32** ) per i due capannoni **Lotto n° 1** e **Lotto n° 2**, e foto aerea ( all. n° **33** ) ed aerofotogrammetria ( all. n° **34** ) per i terreni **Lotto n° 3**.

La suddivisione di cui sopra in lotti per una miglior comprensione del tutto.

Detto complesso è posto in una piccola zona artigianale, composta per la maggior parte da capannoni e deposito merci, posta a poca distanza dall'abitato di Suvereto.



## LOTTO N° 1

### PROPRIETA'

L'immobile in oggetto è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro, il primo costituito da una palazzina ad uso uffici, mentre il secondo adibito a magazzino e deposito merci, sito in **Comune di Suvereto ( LI ), Loc. Pratini**.

Al tutto è annessa una corte, asfaltata e recintata su strada con muretto in cemento e sovrastante ringhiera metallica, mentre le altre zone risultano in parte recintate con rete metallica ed in parte libere.

L'intera proprietà risulta contornata da un'area a verde con piante di alto fusto.

A detta corte si accede mediante un cancello carrabile, dotato di servomeccanismo.

Detto corpo di fabbrica risulta con copertura piana dotata di pannelli solari.

L'intero compendio è dotato di impianto citofonico e impianto antincendio; gli uffici risultano dotati di ascensore interno.

I pluviali e le gronde sono incassate.

Per una maggiore comprensione della descrizione, i due corpi di fabbrica verranno descritti separatamente.

### UFFICI

Il corpo di fabbrica adibito ad uffici si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è costituito da struttura portante in pannelli prefabbricati, solai in laterocemento e facciate rivestite in lastre di cotto 50 x 25, montate su supporto metallico, con ampie superfici vetrate; il tutto in ottimo stato



di conservazione.

Al piano terreno si trovano ingresso, reception, disimpegno, sala server, due uffici, due spogliatoi e gruppo servizi igienici; il piano primo è composto da disimpegno, sala riunioni, sei uffici, sala CED, ripostiglio e gruppo servizi igienici; al piano secondo si trovano sala riunioni, cinque uffici, ripostiglio e gruppo servizi igienici.

Il portoncino di accesso è in alluminio, con vetrata.

I pavimenti sono in laminato 60 x 60, con battiscopa in alluminio, in ottimo stato di conservazione.

I servizi igienici sono pavimentati in ceramica 20 x 20, rivestiti in ceramica 20 x 20 e risultano completi di tutti i sanitari in vitreous china, con rubinetterie in acciaio inox della "Golden Mix", in ottime condizioni di manutenzione e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionanti.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con tendalini oscuranti e vetro-camera.

Le scale interne sono in metallo, rivestite in laminato.

Il riscaldamento è autonomo, costituito da ventilconvettori elettrici.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

### CAPANNONE

Tale corpo di fabbrica, posto in adiacenza agli uffici, si sviluppa interamente al piano terreno e si presenta con struttura portante e tamponamenti in pannelli prefabbricati.

Allo stesso, costituito da un unico ampio locale, adibito a magazzino merci, si accede sia dagli uffici, mediante un portoncino in legno, sia



da vari accessi esterni posti lungo il perimetro.

Detti accessi, oltre che da porte, sono costituiti da portelloni a nastro in pvc motorizzati, adibiti a carico/scarico automezzi.

Il magazzino risulta pavimentato in cemento industriale antisdrucciolo, mentre le facciate del magazzino risultano verniciate.

E' presente impianto di antincendio, ma detto ampio locale non è climatizzato.

Sono presenti alcune celle frigo di grosse dimensioni.

Mediante un corpo di congiunzione, da detto magazzino si accede al capannone di cui al Lotto n° 2.

Quanto sopra, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico ( all. n° 35 ) ed elaborato grafico ( all. n° 36 ), ha le seguenti dimensioni lorde:

- piano terreno(al lordo corpo scala/ascensore):	<b>Mq.</b>	<b>176,58</b>
- piano primo (al lordo corpo scala/ascensore):	<b>Mq.</b>	<b>173,88</b>
- piano secondo (al lordo corpo scala/ascensore):	<b>Mq.</b>	<b>173,88</b>
- incidenza ai piani corpo scale/ascensore:	<b>Mq.</b>	<b>14,73</b>
- magazzino:	<b>Mq.</b>	<b>3.192,73</b>
- resede (sup. cat. al netto di quella dell'immobile):	<b>Mq.</b>	<b>3.297,00</b>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]


[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it   
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it   
[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it   
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]







originari Subb. 601, 602 e 603), Cat. D/7, R.C. €. 24.960,00, come meglio visibile nell'allegata visura storica catastale (all. n° 40).

La relativa planimetria catastale è suddivisa in due schede, la n° 1 (all. n° 41) e la n° 2 (all. n° 42), entrambi conformi allo stato di fatto.

Si allegano inoltre, per una maggiore comprensione, l'elaborato planimetrico (all. n° 43), l'estratto di mappa catastale (all. n° 44) e il relativo montaggio S.I.T. (all. n° 45).

Al Catasto Terreni detto immobile è distinto al Foglio 34, Particella 532, Ente Urbano, Mq. 6.666, come meglio visibile nell'allegata visura catastale (all. n° 46).

[REDACTED]

[REDACTED]







[REDACTED]

LOTTO 1

Tale immobile sono stati realizzati dietro rilascio di Concessione Edilizia n° 3 del 17/02/2005 (Pratica Edilizia n° 201/04, Prot. n° 91/2004), quale ampliamento dell'adiacente Lotto 2, di cui si allega copia alla presente ( all. n° 74 ).

Di tale pratica si allegano i seguenti documenti:

- relazione tecnica progettuale ( all. n° 75 );
- elaborati grafici di progetto ( all. n° 76 );
- comunicazione di inizio dei lavori del 05/08/2005 ( all. n° 77 );
- voltura del 18/05/2006 della concessione edilizia, originariamente [REDACTED] a favore della [REDACTED] all. n° 78 ).





Con lettera del **05/09/2007** ( all. n° **79** ) veniva richiesta l'integrazione dell'autorizzazione sanitaria.

In seguito è stata presentata una domanda per il rilascio di una variante in corso d'opera con Prot. n° **1.358** del **15/02/08**, a seguito della quale è stato rilasciato il Permesso di Costruzione n° **15** del **19/05/08**, rilasciato in data **15/07/2008**, di cui si allega copia alla presente ( all. n° **80** ).

Di tale pratica si allegano i seguenti documenti:

- relazione tecnica progettuale ( all. n° **81** );
- elaborati grafici di progetto ( all. n° **82** ).

Oltre a quanto sopra è stata reperita la seguente documentazione:

- comunicazione fine Lavori del **28/08/07** ( all. n° **83** );
- dichiarazione di conformità impianto antincendio del **02/07/07** ( all. n° **84** );
- certificazione porte tagliafuoco ( all. n° **85** );
- istruzioni per l'uso e manutenzione struttura prefabbricata ( all. n° **86** ).

In data **28/08/07** veniva depositata l'agibilità parziale ( all. n° **87** ), in quanto interessante solo detto immobile e non quello adiacente.

Con Prot. n° **100.620** del **22/08/08** la U.S.L. comunicava la conformità dell'impianto di smaltimento reflui ( all. n° **88** ).

Sono stati reperiti inoltre i certificati di conformità dell'impianto elettrico ( all. n° **89** ) e di messa a terra ( all. n° **90** ).

Dal confronto tra lo stato progettuale e lo stato di fatto è possibile evincere che sussistono alcune piccole modifiche interne, riguardanti il



diverso andamento di tramezzature (locale server, ultimo ufficio in fondo al corridoio e delimitazione reception), nonché una diversa conformazione della scala interna.

Anche ai piani primo e secondo vi sono delle difformità riguardanti una diversa distribuzione interna.

Il corpo di collegamento con l'adiacente Lotto 2 è indicato progettualmente di dimensioni di Ml. 5,80 x 10,00, mentre in realtà è di dimensioni di Ml. 7,76 x 10,14, e quindi con un conseguente ampliamento sia superficario che volumetrico.

Non sono state reperite ulteriori varianti, e pertanto è da precisarsi che le difformità rilevate, andranno opportunamente regolarizzate, depositando presso il Comune di Suvereto una apposita istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 e segg. della L.R. n° 65/14.

Non è prevedibile al momento, essendo presente anche un ampliamento volumetrico, il favorevole accoglimento di tale istanza, in quanto dipendente dall'istruttoria edilizia che verrà effettuata, ma è comunque da precisare che è ipotizzabile comunque una eventuale fiscalizzazione, dato che non è pensabile una rimessa in pristino.

Per quanto sopra si dovranno sostenere dei costi per oblazione, diritti, onorari professionali e spese vive, non quantificabili esattamente al momento (in dipendenza anche della liberalizzazione della tariffe professionali), ma dei quali il sottoscritto dovrà tenere di conto nella futura stima.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

Alla [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] quanto riportato nei Repertori meccanizzati, come da stampa delle ispezioni che si allegano alla presente ( all. n° 100 ), è scaturito quanto segue (escludendo di riportare alcuni acquisti ed alcune vendite effettuate di immobili non interessati dalla presente, in quanto non pertinenti).

**- TRASCRIZIONI -**

**Part.** [REDACTED]

[REDACTED] Edilizia redatta dal notaio **LALLO Angela** di Piombino in data del **17/09/03**, Rep. n° **51.497**, Racc. n° **17.395**, Registrata a Piombino il **03/10/2003** al n° **815**, Serie **1^**, tra il **Comune di Suvereto (LI)** e vari soggetti, [REDACTED]





s.a.s., interessante la lottizzazione di alcuni terreni censiti [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con detta convenzione veniva previsto un intervento edificatorio, da realizzarsi entro la validità di detta convenzione, con termine fissato in dieci anni.

I Concessionari si impegnavano ad eseguire le opere di urbanizzazione (con un costo complessivo di €1.084.561,00), nonché a cedere gratuitamente al Comune alcuni terreni.

Quelli di cui [REDACTED]

Alla presente si allegano la copia convenzione edilizia di cui sopra (all. n° 101) e la relativa nota di trascrizione (all. n° 102).

**Part.** [REDACTED]

Atto del notaio [REDACTED] del 28/04/2006, Rep. n°

[REDACTED] Serie

1T, con il quale la [REDACTED] vendeva

alla [REDACTED] i seguenti beni immobili, siti in Comune di Suvereto, Loc. Poggetto:

- terreni distinti al Foglio 34, Partt. 470, 523 (ex 482), della superficie catastale di Mq. 6.620;
- corte distinta al Foglio 34, Part. 211, Sub. 606 (ex 482);
- corte distinta al Foglio 34, Part. 211, Sub. 604 (ex 482);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- corte distinta al Foglio 34, Part. 211, Sub. 603 (ex 482).

Alla presente si allega la nota di trascrizione di detto atto ( all. n° 103).

Atto del notaio

istituiva servitù perpetua di passo pedonale e carrabile in favore della sui terreni sopra venduti, sul terreno distinto al Foglio con istituzione di altra servitù reciproca sui terreni distinti dai Subb. 603, 604 e 606, nonché altra servitù a favore della proprietà della venditrice per consentire l'accesso dal Sub. 604 all'apertura esistente nel capannone della parte venditrice stessa.

Alla presente si allega la nota di trascrizione di detto atto ( all. n° 104).

Si allega inoltre il rogito dal quale scaturiscono le due note sopra citate ( all. n° 105 ), dal quale si evince anche che la Società acquirente subentra nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n° 3 del 17/02/2005, nonché nella convenzione sopra citata, per quanto riguarda quanto acquistato.

Part.

di Destinazione ex Art. 2.645 Ter. C.C. del notaio

(LI) del 4, Rep. n°

Racc. n° 8.701, con il quale la

conferiva mandato irrevocabile alla la cessione



[REDACTED]

00732430491, sui seguenti beni:

CATASTO FABBRICATI:



[REDACTED]

Alla presente si allega la nota dell'iscrizione di cui sopra ( all. n°  
111).

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

114).

[REDACTED]



Iscrizione di ipoteca volontaria per



[Redacted text block]



[Redacted text] ( all. n° 115).

[Redacted text block]



[Redacted text block]



[REDACTED]

118).

**E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA -**

Come previsto lo scrivente procederà alla determinazione del "valore di mercato" dei beni in esame, per il quale sono doverose alcune premesse generali.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

*" L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... " ( I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142 ).*



Firmato Da: FALLAI ANDREA Emesso Da: ARUBAPE C.S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29139346651c87cd46a91fa1c3a48c4d



Anche **G. Porciani** ed **E.V. Finzi Ottolonghi** in " **Estimo** " - Ed. Edagricole – Pag. **63** - affermano che: *"il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato"*.

E' quindi lapalissiano che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per perizia giudiziaria, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obbiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del valore giudiziario invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita tramite Delegato o Custode, con i partecipanti che in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene, con l'esborso del prezzo totale in un tempo limitato, con l'immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo e con le note difficoltà, per tali casi, per ottenere mutui per finanziare l'acquisto.





Pertanto vi sono *passività* che devono essere considerate.

Per dovere di esposizione lo scrivente ritiene doveroso precisare che possono determinarsi, per uno stesso bene, da parte di diversi stimatori, più valori, che possono comunque essere considerati validi, per il concetto di “ **tolleranza estimale** “, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere **Roberto M. Brioli** - “ **Rivista del Consulente Tecnico** “ – Maggiori Editore – n° 3/95; **G. Ribaud** – “ **Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima** “ – Rivista Genio Rurale – n° 10/67; **Famularo** – “ **Lezioni di estimo civile e rurale** “ – Pag. 45 - Edizioni Italiane – Roma – 1945- etc.). **Valore di mercato**

Prima di determinare, comunque, il valore degli immobili in esame, si devono esprimere ulteriori concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione Italiani<sup>1</sup> indicano il “principio dello scopo”, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende “.. ***l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale***

<sup>1</sup> Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti



***le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione***<sup>2</sup>.

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari"<sup>3</sup>.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"<sup>4</sup> che riprende la circolare n° 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè ***"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"***.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato<sup>5</sup> al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

<sup>2</sup> IVS 2007 – S.1 punto 3.1

<sup>3</sup> CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

<sup>4</sup> Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

<sup>5</sup> IVS 2007 – S.2

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del *confronto di mercato*<sup>6</sup>, quello *finanziario*<sup>7</sup> e quello dei *costi*<sup>8</sup>, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

---

<sup>6</sup> Sales comparison approach,

<sup>7</sup> Incombe capitalisation approach;

<sup>8</sup> Cost approach;

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Lo scrivente ha effettuato una serie di ricerche per verificare l'esistenza di atti di compravendita di immobili simili a quello in esame.

Le ricerche (partendo dal 01/06/2014), eseguite in zona sul foglio catastale in questione non hanno portato ad alcun risultato, come rilevabile dalle stampe delle ispezioni effettuate ( all. n° 119 ).

Sono state quindi effettuate delle ricerche sulle pubblicità immobiliari e sui siti internet delle agenzie della zona, onde verificare se fossero offerti in vendita immobili simili a quelli in esame.

Anche tali ricerche hanno dato esito negativo, a significare una mancanza di *mobilità* del mercato immobiliare non solo della zona, ma anche della tipologia interessata (capannoni).





Il tutto è forse spiegabile (a livello di mercato immobiliare) con la particolarità della zona dove sono ubicati gli immobili in esame, in quanto compresi in una piccola zona artigianale, con poche costruzioni presenti, per le quali evidentemente non vi sono transazioni, in dipendenza del fatto che i proprietari non intendono alienare le stesse.

Nel caso in esame quindi, visto che la ricerca di beni comparabili ha dato esito negativo, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il *metodo dei costi*.

Questo metodo, detto anche di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, si basa sul principio di sostituzione che afferma che un soggetto non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che abbia la stessa utilità funzionale.

Per immobili di una certa vetustà sono applicabili delle detrazioni in considerazione delle varie forme di deprezzamento che possono essere relative a:

- deprezzamento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- obsolescenza funzionale, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori (prestazioni ed esigenze);
- obsolescenza economica, relativa a condizioni esterne all'immobile quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di inse-



diamento, insufficiente livello della domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, etc..

## **F) STIMA DEI BENI –**

Per quanto sopra esposto, la stima del valore di mercato dei beni immobili in oggetto sarà determinata mediante la seguente analisi<sup>9</sup>:

### **F.1 – Valore terreno**

### **F.2 – Costi**

#### **F.2.1 – costo costruzione a nuovo della porzione di fabbricato**

#### **F.2.2 – oneri professionali**

#### **F.2.3 – oneri comunali**

### **F.3 – Profitto promotore**

### **F.4 – Deprezzamenti**

#### **F.4.1 – fisico**

#### **F.4.2 – funzionale**

In considerazione del fatto che il complesso immobiliare, come si presenta attualmente, deriva dalla costruzione in tempi e tipologia costruttiva e di finitura diverse, lo scrivente ha proceduto ad un'analisi delle singole porzioni, come meglio evidenziato nelle due separate stime, attribuendo a ciascuna costi e valori, rappresentati in apposite tabelle.

Nel merito.

## **LOTTO 1**

### **F.1 Valore terreno**

<sup>9</sup> Nel caso non si è ritenuto di procedere ad effettuare una stima di trasformazione che tenga conto dei tempi, attraverso una DCFA (analisi di flusso di cassa scontato), ma semplicemente una elencazione di costi senza previsione dell'aspetto temporale.



Per la valutazione del terreno non potendo applicare il procedimento del confronto del mercato e specificatamente il market comparison approach che consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato, per la mancanza di beni comparabili, si procede mediante la ripartizione del valore tra terreno ed immobile, e nello specifico assumendo l'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile, assumendo in via prudenziale il dato medio tra quelli normalmente ricavabili dal mercato (che sono compresi tra il 15 ed il 20% per la tipologia di cui trattasi) del 17,50%.

## **F.2 Costi**

Trattandosi di porzioni diverse (uffici, capannone e area esterna) i costi sono riportati nei vari quadri della tabella di cui in seguito.

### **F.2.1 costo costruzione a nuovo dei fabbricati**

I costi sono ricavati come costi parametrici indicati da pubblicazioni di settore quali "Prezzi Tipologie Edilizie" della DEI – Tipografia del Genio Civile, Tabella dei costi di costruzione di manufatti edilizi adottata dal Consiglio dell'Ordine degli architetti, ecc.; assumendo costi diversi per le singole porzioni di fabbricato in ragione della tipologia costruttiva delle stesse.

### **F.2.2 oneri professionali**

Si ritiene di applicare, considerando l'ampiezza dell'immobile ed il costo di costruzione, un'aliquota del 7% sullo stesso per lo svolgimento delle prestazioni professionali necessarie per la costruzione



delle opere (progetto, direzione lavori, contabilità, sicurezza ecc.), in funzione del costo di costruzione.

### **F.2.3 Oneri concessori**

Derivano dalle tabelle pubblicate dal Comune di Suvereto ( all. n° 120 ), in funzione della superficie, trattandosi di insediamento artigianale, senza il contributo sul costo di costruzione, non dovuto per la destinazione.

### **F.3 Profitto promotore**

Gli Standard di valutazione prevedono che laddove applicabile ai costi di costruzione si somma la stima del profitto per l'imprenditore dell'operatore immobiliare.

Considerata la destinazione del bene si ritiene di assumere una percentuale del 15%.

### **F.4 Deprezzamento**

Si ritiene che il costo dei fabbricati a nuovo debba essere deprezzato in virtù del deperimento fisico di quanto da valutare (quale quota di deprezzamento maturata alla data della stima rispetto alla vita utile ipotizzata degli immobili), mentre quello funzionale (legato ai costi di ristrutturazione e ammodernamento necessari per il ripristino all'uso dei manufatti da valutare) non viene considerato data la recente costruzione.

#### **F.4.1. Deterioramento fisico**

Trattandosi di manufatti edili costruttivamente semplici, si ritiene di poter far ricorso alla formula del deprezzamento lineare sotto riportata.

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$



Dove:

**Ct** = Costo deprezzato al tempo **t**

**C** = Costo di costruzione a nuovo

**t** = momento della stima

**n** = vita utile ipotizzata

Nella tabella dati già citata vengono forniti per ciascuna porzione d'immobile la vita effettiva e la vita utile sulle quali si basa il deprezzamento.

Dalla tabella di stima ( all. n° 121 ) si evince che il valore di detto immobile è pari ad **€. 4.186.943,13**.

Da tale valore si deve però detrarre il costo per la regolarizzazione edilizia, come sopra esposto, e pertanto si ritiene di dover detrarre un importo di **€. 8.000,00**, considerando un costo *medio* per sanatoria e spese tecniche.

Lo scrivente ritiene doveroso ribadire che si tratta comunque di una ipotesi di massima, in dipendenza dell'iter che l'istruttoria avrà, non prevedibile esattamente al momento.

[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**F.4 Deprezzamento**

Si ritiene che il costo dei fabbricati a nuovo debba essere deprezzato in virtù del deperimento fisico di quanto da valutare (quale quota di deprezzamento maturata alla data della stima rispetto alla vita utile ipotizzata degli immobili), mentre quello funzionale (legato ai costi di ristrutturazione e ammodernamento necessari per il ripristino all'uso dei manufatti da valutare) verrà considerato per la parte di interventi per il contenimento energetico, adeguamento impianti e manutenzioni (stanti le condizioni rilevate).

**F.4.1. Deterioramento fisico**

Trattandosi di manufatti edili costruttivamente semplici, si ritiene di poter far ricorso alla formula del deprezzamento lineare sotto riportata.

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:





**Ct** = Costo deprezzato al tempo t

**C** = Costo di costruzione a nuovo

**t** = momento della stima

**n** = vita utile ipotizzata

Nella tabella dati già citata vengono forniti per ciascuna porzione d'immobile la vita effettiva e la vita utile sulle quali si basa il deprezzamento.

Dalla tabella di stima ( all. n° 122 )

[Redacted table content]



[Redacted text block]

[Redacted text block]



124 ),

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] obiliare

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

da precisarsi che in caso di un futuro atto di trasferimento dovrà essere specificato che l'acquirente subentra a pieno titolo nella Convenzione stipulata, assumendosi tutti gli oneri relativi.

Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.Ω.

Per quanto sopra esposto, avremo:

**LOTTO 1**

Valore di stima:	€.	4.186.943,13	+
Spese per regolarizzazione edilizia:	€.	8.000,00	-
Spese per cessione terreni:	€.	2.515,00	-
Spese per opere di urbanizzazione:	€.	<u>278.277,11</u>	-
<b>VALORE DEL BENE</b>	<b>€.</b>	<b>3.898.151,02</b>	

Tale valore viene arrotondato per comodità ad €. 3.900.000,00.

[REDACTED]



Nessun valore, in quanto comportante solo oneri, già detratti nel valore di cui al Lotto 1.

### **G) CONCLUSIONI -**

Nella determinazione dei valori di cui sopra lo scrivente ha considerato le caratteristiche degli immobili in esame, nonché le loro peculiarità ed i comodi che gli stessi potrebbero offrire.

Data la particolare congiuntura del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene doveroso precisare che i valori di cui sopra sono da intendersi validi per il breve-medio termine.

In relazione alla possibilità di sanabilità delle difformità individuate sugli immobili oggetto della presente, ma anche per i conteggi derivanti dalla Convenzione in essere, pur nella precipua volontà da parte di questo perito stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle ovvie limitazioni di indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte - per la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto - non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici preposti, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio.





Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, tanto che, per quanto attiene gli importi economici, è da intendersi un indirizzo prudenziale; ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni, ovvero variazioni, e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della redazione dell'elaborato peritale.

Il presente incarico si ritiene assolto ed espletato dallo scrivente in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Conformemente alle disposizioni della deliberazione n° 46 del 26/06/08 del Garante per la protezione dei dati personali, restituisce in busta separata quanto pervenuto dalla procedura, nonché la documentazione e gli appunti del sottoscritto prodotto in corso di incarico.

Il tutto sarà depositato nella Cancelleria Telematica.

A disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, facendo presente che ulteriori copie della perizia di stima saranno depositate per essere messe a disposizione di eventuali altri interessati e quale copia di cortesia (stante la tipologia di alcuni allegati, che rende difficoltosa la lettura digitale), ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distinta-



mente ossequia.

A disposizione per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.



**L'ESPERTO**

**(Geom. Andrea FALAI)**

Livorno, li 02 Novembre 2015

**Allegati:**

- n° 01 Decreto di nomina del 15/05/15;
- n° 02 e-mail del 18/05/15;
- n° 03 e-mail del 18/05/15;
- n° 04 e-mail del 19/05/15;
- n° 05 lettera raccomandata A.R. del 25/05/15;
- n° 06 richiesta accesso agli atti del 25/05/15;
- n° 07 verbale di giuramento del 29/05/15;
- n° 08 lettera raccomandata A.R. del 25/05/15;
- n° 09 fax del 01/06/15;
- n° 10 e-mail del 01/06/15;
- n° 11 fax del 01/06/15;
- n° 12 e-mail del 04/06/15;
- n° 13 verbale d'accesso del 05/06/15;
- n° 14 richiesta certificato destinazione urbanistica del 07/06/15;
- n° 15 verbale sopralluogo del 08/06/15;



- n° 16 lettera raccomandata A.R. del 10/06/15;
- n° 17 e-mail del 10/06/15;
- n° 18 istanza del 20/06/15;
- n° 19 disposto del 22/06/15;
- n° 20 e-mail del 23/06/15;
- n° 21 fax del 23/06/15;
- n° 22 e-mail del 23/06/15;
- n° 23 verbale di accesso del 01/07/15;
- n° 24 e-mail del 16/07/15;
- n° 25 lettera raccomandata A.R. del 17/07/15;
- n° 26 e-mail del 31/07/15;
- n° 27 e-mail dle 11/08/15;
- n° 28 e-mail del 14/08/15;
- n° 29 e-mail del 09/09/15;
- n° 30 ordinanza del 17/15/15;
- n° 31 foto aerea;
- n° 32 aerofotogrammetria;
- n° 33 foto aerea;
- n° 34 aerofotogrammetria;
- n° 35 elaborato grafico lotto 1;
- n° 36 aerofotogrammetria;
- n° 37 rilievo fotografico lotto 2;
- n° 38 elaborato grafico lotto2;
- n° 39 rilievo fotografico lotto 3;
- n° 40 visura catastale;



- n° 41 planimetria scheda 1;
- n° 42 planimetria scheda 2;
- n° 43 elaborato planimetrico;
- n° 44 estratto di mappa;
- n° 45 montaggio S.I.T;
- n° 46 visura catastale ;
- n° 47 visura catastale;
- n° 48 planimetria catastale;
- n° 49 elenco immobili;
- n° 50 elaborato planimetrico;
- n° 51 estratto di mappa;
- n° 52 montaggio S.I.T;
- n° 53 visura catastale;
- n° 54 planimetria catastale;
- n° 55 visura catastale;
- n° 56 montaggio S.I.T;
- n° 57 visura catastale;
- n° 58 montaggio S.I.T;
- n° 59 visura catastale;
- n° 60 montaggio S.I.T;
- n° 61 visura catastale;
- n° 62 montaggio S.I.T;
- n° 63 visura catastale;
- n° 64 montaggio S.I.T;
- n° 65 visura catastale;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- n° 66 montaggio S.I.T;
- n° 67 visura catastale;
- n° 68 montaggio S.I.T;
- n° 69 visura catastale;
- n° 70 montaggio S.I.T;
- n° 71 visura catastale;
- n° 72 montaggio S.I.T;
- n° 73 estratto di mappa;
- n° 74 concessione edilizia n° 3 del 17/02/05;
- n° 75 relazione tecnica progettuale;
- n° 76 elaborati grafici di progetto;
- n° 77 inizio lavori;
- n° 78 voltura del 18/05/06;
- n° 79 richiesta integrazione autorizzazione sanitaria;
- n° 80 permesso a costruire in variante n° 15 del 09/05/18;
- n° 81 relazione tecnica progettuale;
- n° 82 elaborati grafici di progetto;
- n° 83 comunicazione fine lavori del 28/08/07;
- n° 84 dich. di conformità impianto antincendio del 02/07/07;
- n° 85 certificazione porte tagliafuoco;
- n° 86 istruzioni per l'uso struttura prefabbricata;
- n° 87 agibilità;
- n° 88 verifica di conf. impianto di smaltimento reflui del 22/08/08;
- n° 89 dichiarazione di conformità impianto elettrico ;
- n° 90 documento di verifica impianto di terra;





- n° 91 parere edilizio del 10/12/73;
- n° 92 parere edilizio del 16/04/74;
- n° 93 denuncia genio civile;
- n° 94 elaborati grafici;
- n° 95 relazione tecnica;
- n° 96 elaborati grafici;
- n° 97 agibilità;
- n° 98 certificati di destinazione urbanistica;
- n° 99 norme regolamento urbanistico;
- n° 100 stampa ispezioni;
- n° 101 convenzione;
- n° 102 nota d itascrizione Part. 5.574/03;
- n° 103 nota di trascrizione Part. 3.031/06;
- n° 104 note di trascrizione Part. 3.032/06;
- n° 105 atto del 28/04/06;
- n° 106 atto di vincolo del 08/05/14;
- n° 107 nota di trascrizione Part. 2.237/14;
- n° 108 nota di iscrizione Part. 823/83;
- n° 109 nota di iscrizione Part. 716/05;
- n° 110 nota di iscrizione Part. 357/09;
- n° 111 nota di iscrizione Part. 142/12;
- n° 112 nota di iscrizione Part. 143/12;
- n° 113 nota di iscrizione Part. 144/12;
- n° 114 nota di iscrizione Part. 145/12;
- n° 115 nota di iscrizione Part. 146/12;



- n° 116 nota di iscrizione Part. 147/12;
- n° 117 nota di iscrizione Part. 148/12;
- n° 118 nota di iscrizione Part. 976/14;
- n° 119 stampe ispezioni;
- n° 120 tabella oneri;
- n° 121 tabella stima Lotto n° 1;
- n° 122 tabella stima Lotto n° 2;
- n° 123 verbale di accesso del 16/10/15;
- n° 124 tavola grafica di Piano;
- n° 125 computo metrico;
- n° 126 nota di trascrizione Part. 987/06;
- n° 127 nota di trascrizione Part. 1.835/06.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

