

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice delegato: **Dott.sa. Isabella Mariani**

Commissario giudiziale: **Dott.sa Federica Feci**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 20/2013

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea Ciubini**, nato a Firenze il 17 Giugno 1968, con studio in Firenze, Via B. Latini n. 4, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3869/12, in data 19.06.2013 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa Isabella Mariani, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Concordato Preventivo n. 20/2013, al fine di valutare i beni oggetto di cessione come indicati nella domanda di ammissione (ex art. 161 L.F.).

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed effettuava i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze e Empoli, l'Ufficio del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze e Empoli, l'ufficio edilizia privata del comune di Empoli.

Eseguiva i sopralluoghi, sia negli immobili al fine di verificare sia le congruità urbanistiche, catastali, effettuando rilevamenti metrici e fotografici all'interno di ogni unità immobiliare, ed inoltre verificava all'interno dell'azienda agricola i beni mobili oggetto di stima presenti nel concordato preventivo.

Ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

Visto la presenza sia di beni immobili che mobili la presente perizia è stata divisa in due parti oltre ad un riepilogo finale.

BENI IMMOBILI:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:
 - DESCRIZIONE;
 - CONFINI;
 - DATI CATASTALI;
 - ATTO DI PROVENIENZA;
2. STATO DI POSSESSO;
3. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DEGLI IMMOBILI;
4. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;
5. VALORE DELL'IMMOBILE;
6. CONCLUSIONI.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Oggetto della presente stima sono quattro unità immobiliari che insistono in un fabbricato bifamiliare con annessi resedi disposto su due piani fuoriterza, terreno e primo, situato nel comune di Empoli in Via Senese Romana n. 16-18, nella periferia di Empoli, in località Ponte a Elsa, servito da ogni tipo di infrastruttura, sia pubblica che privata, da attività di carattere commerciale e artigianale. Al fine di individuare e stimare le unità immobiliari sono state descritte in modo unitario:

U.I. n. 1:

Descrizione:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso dal resede di pertinenza sia da via Senese Romana 18, che tramite passaggio a comune con accesso da via Costituzione Repubblicana n. 27/a. L'appartamento è così costituito: al piano terreno si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, soggiorno e locale wc, ripostiglio interno e ripostiglio esterno nel resede di pertinenza, oltre scala di collegamento al piano primo dove si sviluppa la zona notte, costituita da tre camere, servizio igienico e locale disimpegno dal quale si accede a piccolo balcone con affaccio su via Senese Romana. Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata alla presente stima.

- Confini:

L'appartamento confina con: stessa proprietà su più lati, Via Senese Romana, parti condominiali del fabbricato confinante su via Senese Romana contaddistinto dal civico n. 24, salvo se altri.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà Sig.ra [REDACTED] ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno I, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 743,70, Via senese Romana n. 16.

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 1) risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo effettuato in data 25-07-2013.

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Altiero effettuato in data 5/05/1994 rep. 3291/1458, registrato ad Empoli in data 24/05/1994, al n. 911, serie 1V.

U.I. n. 2 :

Descrizione:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso dal resede di pertinenza sia da via Senese Romana 16, tramite il passaggio dal locale garage, che tramite passaggio a comune con accesso da via Costituzione Repubblicana n. 27/a che collega il resede esclusivo dell'appartamento. L'appartamento è così costituito: al piano terreno si sviluppa la zona giorno con ingresso-cucina-soggiorno, locale wc, ripostiglio interno ed esterno, oltre a scala di collegamento al piano primo dove si sviluppa la zona notte costituita da due camere, è di pertinenza dell'appartamento, nel tergo del fabbricato, resede e orto . Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata alla presente stima.

- Confini:

L'appartamento confina su più lati con la stessa proprietà, Sig. [REDACTED] salvo se altri.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà Sig.ra [REDACTED] ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita € 418,33, Via senese Romana n. 16.

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 2) risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo effettuato in data 25-07-2013.

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Altiero effettuato in data 3/03/1999, rep. 6844/3101, registrato ad Empoli in data 23/03/1999, al n. 703, serie 1V.

U.I. n. 3 :

Descrizione:

Locale garage, con accesso tramite resede esclusivo, da via Senese Romana n. 16, composto da unico vano di mq 13. Detto locale è collegato con l'appartamento rappresentato dalla u.i. n. 2 tramite porta di collegamento. Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata alla presente stima.

- Confini:

L'appartamento confina su più lati con la stessa proprietà, Sig.ra [REDACTED] salvo se altri.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà Sig.ra [REDACTED] ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13,00, rendita € 59,08, Via senese Romana snc.

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 3) risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo effettuato in data 25-07-2013, ad eccezione della porta di ingresso leggermente più piccola rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Geometra Andrea Ciubini
- Via B. Latini n° 4 - 50133 - Firenze (FI) -
tel. /fax 055.5058331
e-mail: studiotecnicoingco@libero.it

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Altiero effettuato in data 3/03/1999, rep. 6844/3101, registrato ad Empoli in data 23/03/1999, al n. 703, serie 1V.

U.I. n. 4 :

Descrizione:

Locale garage, con accesso tramite passaggio a comune da via Costituzione Repubblicana n. 27/a, composto da unico vano di mq 35 oltre a resede di pertinenza. Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata alla presente stima.

- Confini:

L'appartamento confina su più lati con la stessa proprietà, parti condominiali del fabbricato confinante su via Senese Romana contaddistinto dal civico n. 24, salvo se altri.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà Sig.ra [redacted] ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 4, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 35,00, rendita € 115,69, Via senese Romana snc.

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 4) risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo effettuato in data 25-07-2013.

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Altiero effettuato in data 5/05/1994 rep. 3291/1458, registrato ad Empoli in data 24/05/1994, al n. 911, serie 1V.

2) STATO DI POSSESSO:

U.I. n. 1-4

Sia l'appartamento identificato nell'u.i. n. 1 che il garage u.i. n. 4 risultano occupati dalla [redacted] p.i. 04774910485, iscrizione REA FI 485630 con contratto di comodato gratuito e pertanto da ritenersi liberi.

U.I. n. 2-3

Sia l'appartamento identificato nell'u.i. n. 2 che il garage u.i. n. 3 risultano essere locati con regolare contratto di affitto del 12/04/1999, registrato all'Agenzia delle Entrate di San Miniato in data 15 aprile 1999 al n. 1082 serie 3 e successiva locazione del 17/05/2010 registrata all'Agenzia delle Entrate di San miniato in data 19 maggio 2010 n. 1154 serie III, attualmente in vigore, ma con procedura di sfratto in esecuzione per morosità.

3) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 25-07-2013, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, si elencano i gravami a nome della proprietà, presenti sugli immobili oggetto di stima:

TRASCRIZIONE CONTRO:

Presentazione n. 1 del 21/05/2012, registro generale n. 15248, registro particolare n. 11075, atto giudiziario del 28/02/2012, rep. 2428/2012, c.f. 80016650485, verbale di pignoramento immobili:

Unità negoziali:

- 1) Garage, posto in Empoli, via Senese Romana, piano terra, foglio di mappa 41, particella 234, subalterno 2.
- 2) Appartamento, posto in Empoli, via Senese Romana, piano terra, foglio di mappa 41, particella 234, subalterno 3.

A favore:

- Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Firenze, C.F. 94015260485, per la quota di proprietà di 1/1;

Contro:

-

per la quota di proprietà di 1/1.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

Il fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari 1-2-3-4 oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, a seguito di opere eseguite senza titolo

abilitativo per il frazionamento del fabbricato principale in due unità immobiliari, per modifiche interne, per la costruzione di due locali sgombro e la realizzazione di un garage, è stato rilasciato dal Comune di Empoli Concessione in Sanatoria n. 166/1989 del 30/08/1989, ritirata il 7/09/1989.

Per modifiche interne effettuate all'u.i. n. 1 è stato depositato Art. 26 L. 47/85 in data 30/05/1986.

Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di ulteriori modifiche, salvo che per piccole modifiche interne ed esterne rilevate in fase di sopralluogo, sanabili con il deposito di pratica edilizia (attestazione di conformità).

Nell'attuale PRG, approvato con delibera n. 10 del 08/02/2010, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono nella zona omogenea "B2" e pertanto sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di una migliore riorganizzazione funzionale del lotto e con una diversa organizzazione planimetrica ed altimetrica delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei parametri indicati nel regolamento urbanistico.

5) VALORE DEGLI IMMOBILI:

-VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI:

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Considerate la tipologia del fabbricato, la sua ubicazione e le caratteristiche delle finiture, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, il suo stato di manutenzione; tenuto, inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella frazione di Ponte a Elsa e la zona di PRG nel quale ricadono con le relative capacità edificatorie, si stimano i seguenti valori di mercato:

- per gli appartamenti si stima un valore pari a €/mq 2.000,00 = (duemila/00);
- per il garage si stima un valore pari a €/mq 900,00 = (novecento/00);
- per i resedi edificabile si stima un valore pari ad €/mq 300,00.

U.I. 1:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie abitazione circa mq 143.23;

Superficie ripostiglio esterno circa mq 8,00 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,3 da una superficie convenzionale di mq 2,4;

Serficie terrazza circa mq 3.20 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,1 da una superficie convenzionale di mq 0,32;

Superficie convenzionale totale pari a circa mq 145,95

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato:

$\text{mq } 145,95 \times \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 291.900,00 = (\text{duecentonovantunomilanovecento}/00).$

Serficie resede circa mq 74,92 x € 300,00 = € 22.500,00 = (ventiduemilacinquecento/00);

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari ad € 315.000,00= trecentoquindicimila/00);

U.I. 2:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie abitazione circa mq 70,73;

Superficie ripostiglio esterno circa mq 3,80 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,3 da una superficie convenzionale di mq 1,14;

Superficie convenzionale totale pari a circa mq 71,87.

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato:

$\text{mq } 71,87 \times \text{€ } 2.000,00 = 143.740,00 = (\text{centoquarantatremisettecentoquaranta}/00).$

Serficie resede circa mq 74,92 x € 300,00 = € 22.476,00 = (ventiduemilaquattrocentosettantasei/00);

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari ad € 166.000,00= (centosessantaseimila/00);

U.I. 3:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie garage circa mq 13,00;

Mq 13,00 x € 900,00 = € 11.700,00 = (undieimilasettecento/00).

Serficie resede circa mq 12,30 x € 300,00 = € 3.690,00 = (tremlaseicentonovanta/00)

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari ad € 15.000,00= (quindicimila/00);

U.I. 4:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie garage circa mq 35,00;

Mq 35,00 x € 900,00 = € 31.500,00 = (trentunomilacinquento/00).

Serficie resede circa mq 145,32 x € 300,00 = € 43.596,00=(quarantatremilacinquecentonovantasei/00);

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari ad € 75.000,00= (settantaecinquemila/00);

6) CONCLUSIONI:

U.I. I:

- Descrizione sintetica:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso dal resede di pertinenza sia da via Senese Romana 18, composto da 5 vani compreso cucina, servizio igienico e resede con annesso ripostiglio esterno.

- Possesso:

L'immobile, occupato dalla proprietà, è da ritenersi libero.

- Dati Catastali:

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 743,70, Via Senese Romana n. 16.

- Valore di mercato:

Valore di mercato è pari ad € 315.000,00 = trecentoquindicimila/00).

U.I. 2:

- **Descrizione sintetica:**

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso dal resede di pertinenza sia da via Senese Romana 16, tramite il passaggio dal locale garage, che tramite passaggio a comune con accesso da via Costituzione Repubblicana n. 27/a che collega il resede esclusivo dell'appartamento. L'appartamento è così costituito da tre vani compreso cucina oltre accessori interni ed esterni e resede di pertinenza.

- **Possesso:**

L'immobile, occupato con regolare contratto, ma con procedura di sfratto in corso agli attuali inquilini per morosità nei confronti della proprietà, è da ritenersi libero.

- **Dati Catastali:**

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita € 418,33, Via Senese Romana n. 16.

- **Valore di mercato:**

Valore di mercato è pari ad € 166.000,00= (centosessantaseimila/00);

U.I. 3:

- **Descrizione sintetica:**

Locale garage, con accesso tramite resede esclusivo, da via Senese Romana n. 16, composto da unico vano di mq 13.

- **Possesso:**

L'immobile, occupato con regolare contratto, ma con procedura di sfratto in corso agli attuali inquilini per morosità nei confronti della proprietà, è da ritenersi libero.

- **Dati Catastali:**

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13,00, rendita € 59,08, Via senese Romana n. 16.

- **Valore di mercato:**

Valore di mercato è pari ad ad € 15.000,00= (quindicimila/00);

U.I. 4:

- Descrizione sintetica:

Locale garage, con accesso tramite passaggio a comune da via Costituzione Repubblicana n. 27/a, composto da unico vano di mq 35 oltre a resede di pertinenza.

- Possesso:

L'immobile, occupato dalla proprietà, è da ritenersi libero.

- Dati Catastali:

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 4, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 35,00, rendita € 115,69, Via senese Romana.

- Valore di mercato:

Valore di mercato è pari ad € 75.000,00= (settantacinquemila/00);

VALORE TOTALE DELLE 4 U.I. STIMATE E' PARI AD € 571.000,00
(cinquecentosettantunomila/00)

BENI MOBILI:

Stima delle attrezzature e giacenze di magazzino dell' [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

CONSIDERAZIONI GENERALI:

Il sottoscritto al fine di effettuare la presente stima ha assunto informazioni anche presso operatori competenti e professionisti, per poter determinare il valore di mercato di ciascun elemento dell'azienda al fine di determinare il valore attuale dei beni oggetto di stimata.

METODOLOGIA DI VERIFICA:

Al fine di verificare i materiali acquistati dall'azienda, ed i relativi costi di acquisto, nel sopralluogo effettuato è stato verificato con i documenti contabile fornita dalla ditta, sia all'esistenza fisica dei beni che il loro stato di conservazione e la loro valutazione.

STIMA BENI STRUMENTALI E PRODOTTI DELL'AZIENDA AGRICOLA:

Beni strumentali:

- 1) La valutazione dei beni acquistati per lo più nel 2001 ad un valore storico di 226.257,96 euro, sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerato lo stato di conservazione al valore residuo di mercato attuale di **35.500,00 euro**, vedi allegato A);
- 2) La valutazione dei beni acquistati per lo più nel 2002 ad un valore storico di 37.191,85 euro, sono stati valutati non tenendo conto del valore storico del logo e marchi e considerato lo stato precario di manutenzione ed uso al valore residuo di mercato attuale sintetico di **3.500,00 euro**, vedi allegato A);
- 3) La valutazione dei beni acquistati per lo più nel 2003 ad un valore storico di 58.292,95 euro, sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerato lo stato di conservazione e al valore residuo di mercato attuale di **15.000,00 euro**, vedi allegato A);
- 4) La valutazione dei beni acquistati per lo più nel 2005 ad un valore storico di 8.699,17 euro sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerato lo stato di conservazione e al valore residuo di mercato attuale di **4.000,00 euro**, vedi allegato A);
- 5) La valutazione dei beni acquistati per lo più nel 2010 ad un valore storico di 10.250,00 euro sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerato lo stato di conservazione e al valore residuo di mercato attuale di **4.000,00 euro**, vedi allegato A);
- 6) La valutazione dei beni acquistati per lo più nel 2011 ad un valore storico di 26.895,00 euro sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerato lo stato di conservazione e al valore residuo di mercato attuale di **16.000,00 euro**, vedi allegato A).
- 7) La valutazione dei beni acquistati per lo più nel 2012 ad un valore storico di 2.100,00 euro sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerato lo stato di conservazione e al valore residuo di mercato attuale di **1.000,00 euro**, vedi allegato A).

TOTALE BENI STRUMENTALI € 79.000,00

Prodotti e magazzino:

- 1) La valutazione prodotti definiti “Giacenze Agricole” sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerato il probabile valore di riutilizzo e tenuto conto del loro stato di conservazione al valore attuale di **2.500,00 euro**, vediallegato B).
- 2) La valutazione prodotti definiti “Giacenze Enologiche” sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerato il probabile valore di riutilizzo e tenuto conto della loro età ed loro stato di conservazione al valore attuale di **1.500,00 euro**, vedi allegato B).
- 3) La valutazione prodotti definiti “Magazzino” sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerato il probabile valore di riutilizzo e tenuto conto del loro stato di conservazione al valore attuale di **1.500,00 euro**, vedi allegato B).
- 4) La valutazione prodotti definiti “Vini” sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerata la qualità del prodotto generale al probabile valore di mercato di 50 euro hl. Pertanto tenuto conto per alcuni di essi (vin santo) del loro stato di conservazione il valore attuale totale è di **8.500,00 euro**, vedi allegato B).
- 5) La valutazione prodotti definiti “Imbottigliato” sono stati valutati sinteticamente per intero gruppo, considerata la qualità del prodotto generale al probabile valore di mercato definito “stock” di 1 euro bottiglia. Pertanto il valore attuale totale è di **7.952,00 euro**, vedi allegato B).

TOTALE PRODOTTI E MAGAZZINO € 21.952,00

CONCLUSIONI:

La stima del valore dei beni descritti nell'allegato A) e prodotti descritti nell'allegato B), oggetto della presente perizia dell' **[REDACTED]** e' quindi di 100.952,00 arrotondato ad € 101.000,00 = (centounomila/00).

E' stato altresì verificato che la gestione successiva alla data odierna, non ha provocato depauperamenti dei beni aziendali.

Geometra Andrea Ciubini
- Via B. Latini n° 4 - 50133 - Firenze (FI) -
tel. /fax 055.5058531
e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO:

VALORE BENI IMMOBILI STIMATI

€ 571.000,00 = (CINQUECENTONOVANTACINQUEMILA/00);



VALORE BENI MOBILI STIMATI

€ 101.000,00 = (CENTOUNOMILA/00)



Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Estratto di mappa catastale e di P.R.G.;
- 4) Atti di Provenienza;
- 5) Contratti di locazione;
- 6) Allegato A);
- 7) Allegato B);
- 8) Visure Ipotecarie Conservatoria dei R.R.I.I. di Firenze;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firenze, il 22 luglio 2013.

Il C.T.U.
Geom. Andrea Ciubini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.P. 20/2013
ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCRITTURA PRIVATA CONTRATTO LOCAZIONE

L'anno duemiladieci il giorno 17¹ del mese di maggio, con la presente scrittura privata, avente valore di legge tra le parti:

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSO

- che, in data 12/04/1999, le parti ebbero a stipulare un contratto di locazione ad uso abitativo, avente ad oggetto l'immobile sito in Empoli (FI) Via Senese Romana n. 16, registrato a San Miniato in data 15/04/1999 al n. 1082 serie 3;

Tutto ciò premesso, le parti

convengono e stipulano concordemente quanto segue:

1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

2) Il contratto di locazione sopra meglio specificato prosegue con le seguenti modifiche:

- Le parti concordano che a partire dalla sottoscrizione della presente il Sig. Cappelli Fabio non sarà più conduttore dell'immobile de quo, e - conseguentemente - la Sig.ra Petrucci Giuseppina rimarrà unica intestataria del



ASTE GIUDIZIARIE.it

contratto di locazione sopra meglio specificato.

- Restano invariate tutte le altre clausole così come previste nel contratto di

locazione suddetto. 1 DELE L'IMBASELLATO PONTI 18

Letto, confermato e sottoscritto.

Sig.ra [redacted]

Sig. [redacted]

PER IL ORIGINALE

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA
UFFICIO TERRITORIALE DI SAN MINIATO

19 MAG. 2010

Registrato 1154 SERIE M

Firma su delega del Direttore Provinciale
Francesco Costantino

Francesco Costantino



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Oggi 12 del mese di Aprile 1999, con la presente scrittura privata da farsi e valersi sotto tutti gli effetti di legge tra i sottoscritti

_____ in comune accordo
stipula quanto segue:

La locazione è stipulata tra
_____ residente nel comune di _____
_____ di seguito denominata locatore;

_____ concede in locazione

_____ di seguito denominati conduttore, che accettano, per se e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via Senese Romana n.16 al piano terra e piano primo composto di n.3 (tre) vani oltre a ingresso servizi, con giardino esclusivo e dotata di vano caldaia nel resede tergaie, non ammobiliato.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 12 Aprile 1999 al 12 Aprile 2003 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi e a effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art.3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la proroga al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato automaticamente alle medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo riacquisisca, nel termine di 12 mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime

condizioni di cui al contratto di detto o, in alternativa, a un risarcimento in misura pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

4) Il conduttore ha la facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata al meno sei mesi prima.

5) La locazione è ad uso esclusivo di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: [redacted] (figlio), [redacted] (figlio). E' vietato al conduttore di mutare tale uso, di

sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuito, in tutto o in parte, l'unità locata senza il permesso scritto del locatore.

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

6) Il canone annuo di locazione è stabilito in £11.400.000

(undicimilioniquattrocentomila) che il conduttore si obbliga a

versare nel domicilio del locatore in n. 12 (dodici) rate mensili

pari a £.950.000 (novecentocinquantamila) ciascuna; scadenti il 12

di ogni mese. Il canone sarà aggiornato automaticamente in base alle

variazioni Istat ai sensi dell'art. 24 della Legge 392/78 nella misura

massima consentita a partire dal terzo anno.

7) Sono interamente a carico del conduttore le spese, quando esistenti,

relative al servizio di pulizia alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia

elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo

dei pozzi neri e delle latrine nonché alle altre forniture degli altri servizi

comuni.

8) Il mancato versamento anche parziale, entro i termini stabiliti dalla

legge del canone e degli acconti rateali per gli oneri accessori, produrrà la

risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C. per fatto e colpa del conduttore,

con conseguente risarcimento dei danni, oltre al pagamento di quanto

dozzinale, fatto salvo quanto previsto dagli art. 6 e 55 Legge 27 Luglio 1978,

n. 392.

9) Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile in oggetto e averlo

trovato di suo gradimento, in buono stato ed esente da difetti che possano

indurre sulla salute di chi vi abita, e così di prenderla in consegna a ogni

effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della

medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnarlo nello stesso

stato salvo il normale deterioramento d'uso, pena il risarcimento del

danno.

15) Il conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, non potrà effettuare mutamenti o migliorie all'immobile, che comunque allo termine del contratto rimarranno nella libera disponibilità del locatore senza che il conduttore abbia niente a pretendere; di tenere comportamenti che possano arrecare danno all'edificio.

16) Tutte le riparazioni di cui gli art. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti ed ai servizi; il locatore si sostituirà al conduttore, qualora questi non dovesse provvedere tempestivamente, con fatturazione del relativo costo direttamente intestata al conduttore.

17) Il conduttore è responsabile verso il locatore e i terzi per danni derivanti da sua colpa e per spandimento di acqua, fughe di gas, incendi ecc. e per ogni altro e qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso della cosa.

18) Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali in oggetto in qualsiasi momento ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione, purché ne dia preavviso di almeno un giorno al conduttore.

19) Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso a sensi di legge.

20) Il conduttore esonera espressamente il locatore per ogni danno che dovesse derivargli per fatto e colpa di terzi e per qualsivoglia interruzione dei servizi dello stabile.

21) La parte conduttrice dà facoltà alla parte locatrice od ai suoi aventi causa ed incaricati, di accedere all'appartamento in oggetto, mediante anche la forzatura della porta d'ingresso, per la riparazione urgente degli impianti tecnici (tubazioni di acqua, gas ed elettriche), qualora il conduttore non fosse immediatamente reperibile.

22) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € 1.900.000

(un milione novecentomila) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi pari al tasso del saggio legale che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

23) Le spese per il presente atto e per la sua registrazione sono a carico tra le parti in misura del 50% ciascuna.

13) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

14) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso riferimento alla convenzione nazionale di cui art.4, comma 1, della legge 431/98, al decreto del ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il ministro delle Finanze di cui all'art.4, comma2, della legge 431/98, alle disposizioni del Codice Civile, della Legge 27/7/1978 n.392, della Legge 12/9/78 n.431 e comunque alle norme vigenti e agli usi e consuetudini in materia di locazione.

Lesso approvato e sottoscritto.

Ponte a Elsa, 12/04/1999

IL LOCATORE

[Redacted signature]

IL CONDUTTORE

[Redacted signature]

Registrato a S. Miniato il 15 APR. 1999
al N. 1082 sub 2



IL DIRETTORE SEGRETE
DELL'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it