

Barbieri
studio di consulenza
peritecniche, ingegneristiche,
edilizie, impiantistiche,
autistiche, informatiche,
ambientali, etc.

STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16
tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.90 cell. 335.61.31.511
e-mail studiobarbieri@icloud.com - web www.studiobarbieri.org

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Lotto U

Fallimento n°297/2013:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Società

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dr.ssa Isabella Mariani

TRIBUNALE DI FIRENZE

oooooooooooooooooooo

Fallimento:

Registro Fallimentare: 297/2013

Sentenza fallimento: 312/2013

Giudice Delegato: Dr.ssa Isabella Mariani

Curatore: Dr. Massimiliano Rossi

Lotto U

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3542/12, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e membro associato dell'APE associazione dei periti e degli esperti della Toscana (istituto per la tutela e qualità della consulenza giudiziaria), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Isabella Mariani (vedi allegato n°1), per il fallimento di cui in oggetto, rimette la seguente:

"STIMA DEI TERRENI UBICATI NEL COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO (FI) LOCALITÀ GIUDEA"

A seguito degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente:

RELAZIONE

Per rispondere compiutamente al quesito visti i luoghi in proprietà della Società fallita lo scrivente C.T.U. suddivide

la presente relazione di stima nei seguenti capitoli, ossia:

- 1) *Identificazione del bene:*
 - 1.1 - *proprietà del bene;*
 - 1.2 - *individuazione catastale;*
- 2) *Descrizione del bene:*
 - 2.1 - *consistenza;*
 - 2.2 - *caratteristiche e considerazioni generali;*
 - 2.3 - *bene soggetto alla D.lgs 42/2004;*
 - 2.4 - *divisibilità del bene;*
- 3) *Possesso dell'immobile:*
 - 3.1 - *verifica CC.RR.II.;*
 - 3.2 - *elencazione formalità;*
- 4) *Regolarità urbanistica;*
- 5) *Valore di stima:*
 - 5.1 - *valore di mercato;*
 - 5.2 - *prezzo a base d'asta;*
 - 5.3 - *regime impositivo della vendita;*
- 6) *Conclusioni.*

oooooooooooooooooooo

1) Identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è posto nel **Comune di Barberino di Mugello (FI) località Baroni - Via Garibaldi** identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da google maps) e con freccia verde è indicata la zona ove è ubicato il terreno:



Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze

Tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3356131511

mentre nella foto successiva è rappresentato il particolare del terreno oggetto di stima, identificato sempre con freccia verde:



ooooo

1.1 - proprietà del bene: dalla verifica dei dati in parte recepiti dalla Curatela Fallimentare e verificati anche alla CC.RR.II., risulta il bene di stima acquistato per i seguenti atti di vendita:

- atto notaio Maurantonio del 25/06/2009 rep.30753, trascritto il

Mugello F.98 part.333, part.501, part.504 (vedi allegato n°2).

- atto notaio Mario Piccinini del 18/05/2007 rep.59548, trascritto il 04/06/2007 al n.14600, in cui srl acquista

10/100 terreno

Barberino F.98 part.333, part.501 (allegato n°3).

- atto notaio Mario Piccinini del 02/07/2007 rep.59733, trascritto il

25/07/2007 al n.20090, in cui

la quota di 10/100 beni Barberino F.98 part.504 (allegato n°4);

- atto notaio Maurantonio Tommaso del 02/12/2009 rep.31570,
trascritto il 16/12/2009 al n.37165, acquisto da

quota 15/100 beni Barberino F.98 part.80 e 81 (allegato n°5).

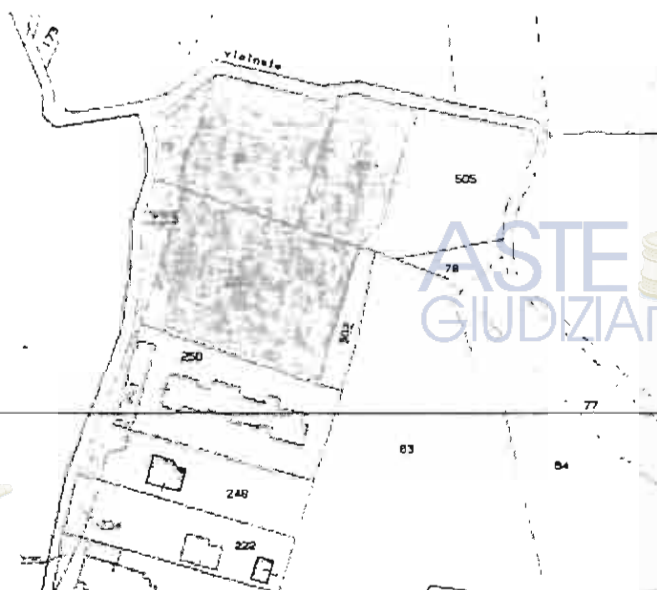
1.2 - individuazione catastale: all'Agenzia delle Entrate del Territorio
della Provincia di Firenze del Comune di i beni

risultano intestati esattamente alla proprietà

rappresentati nel foglio di mappa **98** alle seguenti particelle così
censite:

n	p.lla	destinazione	cl.	prop.	classamento
1	333	terreno	2	1/8	semin-arb - Ha 0.05.22 - RD € 2,53
2	501	terreno	2	1/8	semin-arb - Ha 0.19.00 - RD € 9,22
3	504	terreno	2	1/8	semin-arb - Ha 0.08.20 - RD € 3,98
4	80	terreno	2	15/100	seminativo - Ha 0.11.80 - RD € 5,73
5	81	terreno	2	15/100	prato - Ha 0.02.40 - RD € 0,67

come risulta dalle visure catastali (allegato n°6 e 7) e dall'estratto di
mappa (vedi allegato n°8); per opportuna facilità di lettura si riporta
l'estratto di mappa con le particelle velate di rosso, ossia:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

oooooooooooooooooooo

2) Descrizione del bene

Il bene immobile oggetto di perizia, costituito da appezzamenti di terreno ubicate nelle immediate vicinanze nel territorio urbanizzato del Comune di Barberino di Mugello (FI) località Giudea; i terreni hanno forma geometrica piana irregolare e dal punto di vista morfologico risultano prevalentemente pianeggianti o comunque in leggerissima pendenza verso est. I terreni sono facilmente raggiungibili grazie alla viabilità ordinaria esistente e l'accesso è garantito facilmente da più lati. Stante l'evidenza dei fatti riscontrati sul luogo e verificati con la documentazione tecnica allegata alla presente relazione, ritengo di allegare documentazione fotografica dello stato dei luoghi (vedi allegato n°9), che riprende il terreno da più lati.

ooooo

2.1 - consistenza: I terreni di stima come indicato in premessa sono aree confinanti che tra loro formano un appezzamento di terreno ed hanno la seguente superficie come risulta dalla seguente tabella:

	u.l.u.	destinazione	superficie in mq.
1	terreno	particella 333	522,00
2	terreno	particella 501	1.900,00
3	terreno	particella 504	820,00
4	terreno	particella 80	1.180,00
5	terreno	particella 81	240,00
		sommano	4.662,00

ooooo

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: i beni oggetto di stima

fanno parte di un'ampia area di trasformazione urbanistica, con parametri indicati nella scheda di trasformazione n°76 del Comune di Barberino di Mugello (vedi allegato n°10), che prevede la realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione formato al massimo da due piani fuori terra oltre sottotetto e accessori, per una superficie complessiva di SULA di mq. 3.000,00 e meglio si evince dall'estratto di piano:



ove con cerchio rosso è indicata la zona dei terreni oggetto di stima. Pertanto dalla descrizione analitica e fotografica, dalle caratteristiche citate, la vicinanza dell'immobile al centro storico del paese e ai principali servizi pubblici, insieme alla posizione strategica rispetto alla viabilità comunale e provinciale, contribuiscono unitamente a conferire all'area una forte appetibilità nella richiesta di mercato per la destinazione futura.

ooooo

2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla

Soprintendenza ai Beni Architettonici, il bene oggetto di stima non risultano negli elenchi dei beni artistici e dall'esame del Piano

Attuativo risulta ricadere nel vincolo paesaggistico, idrogeologico e i mappati 80 e 81 ricadono anche nella risorsa idrica per pozzo.

ooooo

2.4 - divisibilità del bene: il bene immobile sopra descritto per quanto accertato nel progetto del Piano Attuativo e al sopralluogo, ritengo che non sia fattibile ulteriore divisibilità.

oooooooooooooooooooo

3) Possesso dell'immobile

Ai beni di stima non risulta attualmente nessun possesso da parte di persone fisiche.

ooooo

3.1 - verifica CC.RR.II.: dalla verifica effettuata in CC.RR.II. (vedi perizia già depositata), ed anche dai documenti consegnati dalla Curatela Fallimentare risultano i seguenti gravami e trascrizioni:

- (a) 3200 del 10/7/2013, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze del 20/6/2013 rep.4274/2013 a favore BANCA CR FIRENZE s.p.a. sede Firenze (Avv. Euro Bartalucci Firenze Lungarno Corsini, 6) contro per € 585.000,00 di cui € 478.017,44 capitale. Grava: 1/1 Vicchio Urbano F.97 part.404 sub. 14. 1/1 San Piero a Sieve Urbano F.25 part.227 sub.504. 1/1 San Piero a Sieve Terreni F.25 part.256, 258, 259, 261, 263. 1/1 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.60 sub.505, F.77 part.435 sub.5, part.435 sub.6, part.435 sub.7, part.435 sub.8, part.435 sub.9, F.64 part.528 sub.44, F.86 part.376 sub.5. 1/1000 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.377 sub.5. 30/100 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.167. 1/1 Borgo San Lorenzo Terreni F.57 part.770, 773, F.91 part.433, F.57 part. 792, 827, 829, 847, 848, 849, F.86 part.298, 355, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 378, F.57 part.837. 1/1 Barberino di Mugello Terreni F.94 part. 138, F.95 part.200, F.21 part.176, 177, 187, F.78 part.873, 876, F.67 part.72, F.64 part.404, 405, 407, F.21 part.180, F.108 part.1399, 1397, F.84 part.126, 128, 160, 162, 167, F.108 part.1549, 1551, F.84 part.178, 180, 183, F.108 part.1663, 1665, 1699, 1700, 1701, 1703, 1704, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1732, 1734. 1/4 Barberino di Mugello terreno F.95 part.578. 15/100 Barberino di Mugello terreno F.98 part.80, 81. 1/8 Barberino di Mugello Terreni F.98 part.333, 501, 504. 1/1 Barberino di Mugello Urbano F.67 part.78 sub.2, part.78 sub.1, F.19 part.16 sub.1, F.108 part.215, F.108 part.1534 sub. 514, part.1534 sub.513, F.125 part.57 sub.501, F.79 part.78 sub.512, F. 125 part.57 sub.509 e part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 e part.28 sub.513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 e part.104 sub. 503, F.78 part.104 sub.515, F.78 part.105 sub.502, F.108 part.27 sub. 512, F.95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506, F.95 part.407 sub.

501, F.108 part.1627. ½ Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.500. ¼ Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.5, F.78 part.109 sub.6, F.78 part.109 sub.501 e part.110 sub.500, F.78 part.110 sub.501. 2/5 Barberino di Mugello Urbano F.84 part.27 sub.502, F.84 part.28 sub.511, F.84 part.28 sub.512.

- (b) 17762 del 16/06/2014, trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento dell'intera consistenza dei beni di proprietà della

Il tutto salvo errori e/o omissioni. e si rimanda alla perizia già depositata per la Consistenza Immobiliare e gravami.

oooooo

3.2 - elencazione formalità: non risultano formalità per quanto potuto accertare che resteranno a carico dell'acquirente, salvo per quanto riguarda quanto prescritto nel Piano Attuativo. Lo scrivente C.T.U. specifica che non ha eseguito ulteriori verifiche poiché non richieste.

oooooooooooooooooooo

4) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Barberino di Mugello (FI), risulta che i terreni hanno vocazione edificatoria e ricadono nello strumento urbanistico vigente: come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n°11) di cui al punto H a pag.3 rilasciato in data 23/04/2014 con il n°34, ove si evince che i terreni ricadono nella scheda di trasformazione n°76. Dalla data del rilascio di detto certificato alla data della redazione della presente perizia, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici interessanti i terreni in oggetto.

oooooooooooooooooooo

5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei terreni edificabili, delle aree urbane e del fabbricato

diruto. In via preliminare evidenzio che, i terreni e aree urbane sono inseriti in una zona già residenziale e, per la ricerca del più probabile valore di mercato verrà confrontato con più beni simili per il caso di specie.

Svolte queste opportune e necessarie considerazioni preliminari, ritengo di avvalermi per la stima delle unità immobiliari del procedimento per *valori di trasformazione* da cui dedurre il valore trasformato per ricavare il valore dell'area, assumendo quale riferimento per il calcolo del valore venale del suolo, la stima sintetica fondata sulla comparazione con immobili che possono avere analoghe caratteristiche per la possibilità edificatoria di cui si è detto. Pertanto per la stima del valore del terreno verrà definita una percentuale riferibile al rapporto di permuta dell'area con il valore del costruito, che a sua volta verrà desunto utilizzando quale base il metodo sintetico comparativo, secondo il quale il più probabile valore di mercato di un bene viene determinato mediante il confronto del bene in esame con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili da dati certi.

Tale metodo risulta bene applicabile quando, come nel caso trattato, i beni oggetto di stima rientrano in regime di ordinarietà, ovvero facciano parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

Al contrario, il metodo sintetico comparativo può essere applicato con minore affidabilità per quanto riguarda la stima delle aree edificabili, risultando in effetti preferibile impiegare a tale scopo la stima del loro valore di trasformazione, in via diretta oppure mediante

il rapporto di permuta, come verrà appunto effettuato nel caso in esame.

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, vengono di seguito indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, così come riportati in alcune pubblicazioni del settore ritenute maggiormente rappresentative, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione del valore unitario di stima relativo allo specifico immobile, come si deduce dalla seguente tabella:

osservatorio	tipologia edilizia	2 ^a semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	appartamenti	1.700,00 €	2.100,00 €	1.900,00 €
Consulente Immobiliare	appartamenti	1.700,00 €	2.100,00 €	

I dati sopra riportati costituiscono evidentemente un riferimento del tutto generale, da tenere comunque presente per la determinazione del valore commerciale del fabbricato da edificare sull'area, con prezzo medio:

valore unitario per quartiere e accessori arrotondato	2.000,00 €
---	-------------------

poiché è valore medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare (Agenzia del Territorio¹ OMI e Consulente Immobiliare²). Lo specifico valore di stima del bene realizzabile, determinato in base all'opera professionale dello scrivente, risente comunque di tutte le sue caratteristiche peculiari e specifiche, sia intrinseche che

¹ I valori accertati sono riferiti alla zona suburbana E1 di Barberino di Mugello.

² I valori accertati sono riferiti al territorio del Mugello del Consulente Immobiliare n°942 del 15/12/2013.

estrinseche, e potrà quindi anche discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla media dei dati desunti dal mercato immobiliare.

L'incidenza del valore del costruito può variare consistentemente da zona a zona, essenzialmente in relazione alla maggiore o minore disponibilità di aree edificabili, potendo comunque oscillare tra percentuali identificabili dal 15% al 20%.

Le indicazioni riportate dagli osservatori immobiliari e in particolare dal Consulente Immobiliare, che illustrano le quotazioni dell'epoca cui far risalire il momento della stima, permettono di ricavare mediante opportune tabelle rappresentative del mercato immobiliare le percentuali di incidenza del costo-valore dell'area edificabile sulle quotazioni di mercato di manufatti nuovi. Come espressamente indicato nella medesima pubblicazione, le percentuali riportate nelle tabelle rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile (nel complesso) a:

- costo di acquisto dell'area;
- oneri fiscali relativi all'acquisto;
- oneri finanziari per un biennio/triennio sul costo iniziale dell'area;
- utile proporzionale del costruttore-venditore.

Tali percentuali sono quindi riferite al momento finale della nuova costruzione. L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) si effettua moltiplicando la percentuale di incidenza indicata nelle tabelle per il coefficiente 0,65 quale che sia l'ubicazione dell'area. Secondo lo scrivente C.T.U. i

dati in termini del rapporto di Incidenza delle Aree è dato da: 25% per "centro" - 20% per "semi-centro" e 15% per "periferia".

Pertanto, assumendo la percentuale tra il 15% al 20%, il rapporto di permuta dell'area nuda risulterebbe in valore percentuale non superiore al 20% del valore costruito. Avendo verificato e riscontrati gli indici e superfici indicati nella scheda n°76 dell'area di trasformazione del Comune di Barberino di Mugello (FI) lo scrivente C.T.U. ritiene di applicarle nella propria stima e pertanto i dati sono così individuati:

- superficie territoriale 20.231,00 metri quadri
- SULA³ 3.000 mq.

Determinata la superficie, il procedimento di stima che si intende seguire per la valutazione è quello tipico dell'estimo, sintetico comparativo a valori unitari con altri immobili che in qualche modo possono essere confrontati con il bene di perizia e come termine di confronto si utilizza un elemento parametro, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore del bene, nel caso di specie questo elemento è individuato nel metro quadro poiché secondo lo scrivente il movente che influenza gli operatori di mercato risiede più nella redditività del bene piuttosto che nelle dimensioni fisiche. Il macro-valore di stima è stato determinato in € 2.000,00.

Quindi al macro-valore unitario determinato, dovrà essere applicato alla superficie del fabbricato di nuova realizzazione del Piano Attuativo e al prodotto dei coefficienti di valutazione così considerati:

per le unità immobiliari a civile abitazione	
Superficie unità immobiliare di progetto saranno di normale metratura completi di accessori e posto auto oltre spazi verdi	1,10

³ Si riporta la superficie utile lorda abitativa di progetto come risulta dallo schema del piano di fattibilità.

Servizi accessori esterni e accessori, ottimi anche se la maggior parte degli spazi sono a comune	1,10
Posizione del nuovo insediamento immobiliare, buona poiché in prossimità di altre abitazioni già radicate nel tessuto urbano	1,05
Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è in parte già edificata per uso residenziale	1,15
Totale dei coefficienti da applicare alle unità immobiliare	1,4611

Pertanto il più probabile valore di stima dell'intero complesso edilizio è dato dal seguente calcolo:

superficie SULA	SULA	coeff.	€/mq.	valore di stima
nuovo edificio	3.000	1,4611	€ 2.000,00	€ 8.766.450,00
totale arrotondato				€ 8.767.000,00

Si precisa che al valore di stima sono comprese le aree urbane a servizio della viabilità, la gora anche se non ha valore commerciale ma fa parte dell'area e, il fabbricato diruto esistente anche se per un insediamento futuro sarà oggetto di demolizione.

ooooo

Dal valore di stima dell'ipotetico complesso, per determinare il più probabile valore di mercato dell'area ($V_{attuale}$) la valutazione è stata eseguita nell'ambito della ordinarietà cioè riferita ad una trasformazione ordinaria, pertanto il probabile valore dell'area ($V_{attuale}$) viene dato dalla differenza dei seguenti valori:

- $V_{ultimato}$ = probabile valore venale dell'edificio da costruire sull'area individuata:

stimato nell'ordinarietà

€ 8.767.000,00

- V_{costo} = probabile valore di costo dello stesso edificio per costruzione, spese generali, oneri professionali, oneri concessori, oneri bancari, etc. ed in sintesi vengono così stimati:

probabile costo di costruzione dell'intero edificio oltre alle opere di urbanizzazione e i relativi oneri concessori € 6.200.000,00

spese tecniche per la redazione del progetto, spese legali e notarili per l'acquisizione beni immobili, intermediazioni future e preesistente, etc. oneri bancari, fidejussori, per tutta la durata del cantiere e fino alle vendite oltre a spese di gestione e amministrative, allacciamenti delle utenze, imprevisti, tempistica delle vendite, svalutazioni, etc. oltre al valore del prezzo di acquisto del terreno € 1.300.000,00

sommano € 7.500.000,00

Quindi dai valori determinati si ha il seguente valore dello stato attuale, con la seguente formula: $V_{attuale} = V_{ultimato} - V_{costo}$

più probabile valore di stima

$V_{ultimato}$	V_{costi}	$V_{attuale}$
8.767.000,00 €	7.500.000,00 €	1.267.000,00 €
valore di stima arrotondato		1.270.000,00 €

valore pari a circa il 15% ove normalmente è calcolata l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione e, generalmente la forbice dei valori percentuali, come detto, si attesta tra il 10% al 20% e secondo lo scrivente C.T.U., valore coerente ed in linea con le valutazioni di mercato correnti, anche in funzione della brusca caduta del mercato, considerando che il fabbricato dovrà essere edificato.

Dalla stima ipotetica del valore di mercato dell'intera area, ritengo di suddividere la superficie dell'area intera della lottizzazione con la superficie dei terreni oggetto di stima, ossia:

area globale	area terreni comproprietà	valore di stima totale intervento	valore proporzionato per i terreni
20.231,00	4.662,00	€ 1.270.000,00	€ 292.656,81
valore arrotondato			€ 293.000,00

e da tale importo, ricavare il prezzo della quota di comproprietà dei terreni, ossia:

unità immobiliare			valore di stima proporzionato alla superficie	quota proprietà	più probabile valore di stima	
superficie						arrotondato
1	terreno	522,00	€ 32.806,95	1/8	€ 4.100,87	€ 4.200,00
2	terreno	1.900,00	€ 119.412,27	1/8	€ 14.926,53	€ 15.000,00
3	terreno	820,00	€ 51.535,82	1/8	€ 6.441,98	€ 6.500,00
4	terreno	1.180,00	€ 74.161,30	3/20	€ 11.124,20	€ 11.200,00
5	terreno	240,00	€ 15.083,66	3/20	€ 2.262,55	€ 2.300,00
somma		4.662,00	€ 293.000,00	totale		€ 39.200,00

e secondo lo scrivente C.T.U., valore coerente ed in linea con le valutazioni di mercato correnti, anche in funzione della brusca caduta del mercato

ooooo

5.2 - prezzo a base d'asta: per determinare il più probabile valore a base d'asta lo scrivente C.T.U., in base alle osservazioni formulate in narrativa, alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie e all'acquisto di un bene oggetto di trasformazione sopra indicato, ritiene di applicare al valore di mercato il seguente coefficiente di deprezzamento, ossia:

valore di stima	abbattimento per difficoltà asta	VALORE a BASE D'ASTA
	percentuale	
€ 39.200,00	15%	€ 33.320,00
arrotondato		€ 33.400,00

ooooo

5.3 - regime impositivo della vendita: il bene di perizia, per la futura

vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. dovrebbe essere soggetto a regime IVA.

oooooooooooooooooooo

6) Conclusioni

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore di stima delle unità immobiliari di proprietà della Società poste nel Comune di Barberino di Mugello Provincia di Firenze località Giudea, a base d'asta è pari alla stima complessiva di:

euro trentatremilaquattrocento / zero zero	€	33.400,00
--	---	-----------

oooooooooooooooooooo

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

Firenze li, 28 novembre 2014

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Geom. Massimo Barbieri).

allegati: dal n°1 al n°11