

Giudice delle Esecuzioni

Dott. Laura D'Amelio

PROC. 529 2017 R.G.

OMISSIS

contro

OMISSIS

Perizia per consulenza tecnica d'ufficio

Il C.T.U.

Arch. Benedetta Pollastri



Premessa	pag. 3
Operazioni svolte per espletare l'incarico	pag. 5
1. Identificazione dei beni	pag. 7
2. Estremi atto di pignoramento	pag. 11
3. Atto di provenienza	pag. 12
4. Descrizione del bene	pag. 14
5. Stato di possesso dell' immobile	pag. 17
6. Esistenza di formalità o vincoli o oneri gravanti sugli immobili che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 17
7. Esistenza di formalità o vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente	pag. 18
8. Spese fisse di gestione e manutenzione	pag. 20
9. Verifica della regolarità urbanistica	pag. 21
10. Valore dell'immobile	pag. 22
11. Divisibilità del compendio pignorato	pag. 28
12. Prezzo base d'asta	pag. 30
13. Regime impositivo della vendita	pag. 31
14. Riepilogo	pag. 31



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Benedetta Pollastri, con studio in Campi Bisenzio (Fi), Via S.Stefano 112, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al N° 6160 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.7906, ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Dott. Laura D'Amelio, Giudice dell'Esecuzione nella procedura n°529/17 Ruolo Gen. Esecuzione promossa da "OMISSIS" contro "OMISSIS", di procedere alla relazione di stima dell'immobile soggetto a esecuzione, ponendo i seguenti quesiti:

"Provveda a:

1. identificare il bene oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo steso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. a fornire una sommaria descrizione del bene;
5. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è

occupato dal debitore, indicare se egli vi è residente, allegando il relativo certificato;

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Debiti per spese condominiali ex art. 63 c. 2 disp.att. c.c.

- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione,.. .)

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura

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

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando



eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.72/94 e n. ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967

10. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato

11. ad indicare il prezzo d'asta

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia - per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote - da considerare non divisibile in natura

13. Ad indicare il regime impositivo della vendita

14. Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti

OPERAZIONI SVOLTE PER ESPLETARE L'INCARICO

Per espletare l'incarico sono state svolte le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi presso gli immobili di cui trattasi
- Allestimento della documentazione fotografica

- Indagini di mercato con riferimento alle transazioni per beni immobili parametrabili a quelli oggetto di stima
- Sessioni per visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato
- Sessioni presso l'Ufficio del Territorio di Prato per l'identificazione catastale dei beni in oggetto
- Sessioni presso gli uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Impruneta
- Redazione della relazione di stima e allestimento degli allegati.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**Individuazione catastale****Bene A)**

Diritto di nuda proprietà su porzione di complesso immobiliare posto in comune di Impruneta, loc. Pozzolatico, via Imprunetana per Pozzolatico n. 170, più precisamente quartiere per civile abitazione sviluppantesi su due piani, terreno e seminterrato, a sinistra di chi da detta via guarda la facciata del fabbricato, composto al piano terreno, da sei vani, compresa cucina, oltre servizi ed accessori, tra cui loggia antistante l'ingresso, ed al piano seminterrato da un vano, oltre servizi ed accessori, collegati con scala fissa al sovrastante piano, con annessi giardinetto antistante di circa 160mq e resede tergaie di di circa 315, nonché due locali ad uso cantina al piano interrato ed esattamente, la seconda ed ultima sulla sinistra nel corridoio a servizio delle cantine e la terza ed ultima iniziando a contare da sinistra verso destra per colui che entri dall'accesso carrabile nell'autorimessa condominiale e guardi le tre cantine che vi prospettano e porzione di scannafosso in angolo tra il lato nord ed il lato ovest, in parte a cielo aperto del fabbricato ed in adiacenza alle cantine sopra descritte. Detto bene è identificato al catasto fabbricati comune di Impruneta (FI) Fg 8 part. 231 sub 352 graffata alla part. 231 sub 353 graffata alla part. 231 sub 354, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 10,5 superficie catastale mq 218, totale escluse aree scoperte m. 193, rendita euro 813,42, via Imprunetana di Pozzolatico n. 170, piano S1-T;

in ditta: [REDACTED], nata a Firenze (FI) il [REDACTED]
(Usufrutto per 1/1), [REDACTED] nato a Firenze il [REDACTED] (nuda



proprietà per 1/1); dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 11/03/1995 protocollo n. FI0160161 voltura in atti dal 31/10/2017 Repertorio n.65 Rogante: TR sede: Firenze Registrazione sede: SENTENZA – DIVORZIO VOLT 141044/2017 (n.15833/2017)

Confini: giardino di proprietà esclusiva su tre lati; parti a comune su un lato; s.s.a.

La planimetria catastale non risulta conforme con lo stato rilevato in quanto non risulta aggiornata con l'ultima pratica edilizia presente presso gli uffici comunali. La visura catastale non risulta aggiornata in quanto risulta ancora la nuda proprietà a nome [REDACTED] anziché [REDACTED], nata a Firenze (FI) il [REDACTED] (nuda proprietà per 1/1)

La porzione di scannafosso non ha una propria individuazione catastale, ma è di pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta.

Bene B)

Comproprietà pari ad un quarto su locale autorimessa e contiguo locale lavanderia, corridoio a servizio delle cantine e dell'atrio scale che costituisce l'accesso dal piano campagna al piano terreno rialzato e tutto il vano scala che accede al piano seminterrato, loc. Pozzolatico, via Imprunetana per Pozzolatico n. 170.

Al Nuovo Catasto fabbricati Comune di Impruneta l'autorimessa e l'annesso locale lavanderia, sono distinti nel fg.8 part.231 sub 305 categoria c/6, classe 6 consistenza 118 mq, superficie catastale mq 125, rendita euro 652,08, via Imprunetana per Pozzolatico n. 170, piano S1; in ditta: "omissis", nata a "omissis" il "omissis", "omissis" nata a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis", "omissis" nata a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis" (proprietà per ¼ cadauno), "omissis"

nata a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis" e "omissis" nato a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis" (proprietà per 1/8 cadauno in comunione) dati derivanti da: variazione del 22/11/1994 protocollo n. 469574 in atti dal 25/05/2000 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 46797.1/1994) part. 231 sub 1 e 2.

Confini: resede e parti a comuni su quattro lati; s.s.a.

La planimetria catastale risulta conforme con lo stato rilevato.

Il corridoio a servizio delle cantine, l'atrio scale ed il vano scala per la quota di un quarto, non hanno una propria individuazione catastale, ma sono di pertinenza dell'unità immobiliare descritta al bene A).

Bene C)

Piena proprietà su appezzamento di terreno avente forma di poligono irregolare, all'interno della via di Pozzolatico, della superficie di Ha1.00.64, distinto al:

* Catasto terreni Comune di Impruneta (FI) fg. 8 part. 376 qualità uliveto, classe 2, totale superficie are 18 ca 54, reddito dominicale euro 6,22, reddito agrario euro 4,79;

dati derivanti da: frazionamento del 09.08.1995 in atti dal 09.08.1995 (n. 3373.1/1995) part. 281.

*Catasto terreni Comune di Impruneta (FI) fg. 8 part. 85 qualità seminativo, classe 1, superficie are 38 ca 60, reddito dominicale 19,94, reddito agrario euro 9,97;

*Catasto terreni Comune di Impruneta (FI) *Catasto terreni Comune di Impruneta (FI) fg. 8 part. 98 qualità seminativo, classe 1, superficie are 33 ca 65, reddito dominicale 17,36, reddito agrario euro 8,69;

*Catasto terreni Comune di Impruneta (FI) fg. 8 part. 99 qualità uliveto

vigneto, classe 1, superficie are 02 ca 70, reddito dominicale 1,53, reddito agrario euro 1,12;

*Catasto terreni Comune di Impruneta (FI) fg. 8 part. 100 qualità seminativo, classe 1, superficie are 05 ca 60, reddito dominicale 2,89, reddito agrario euro 1,45;

*Catasto terreni Comune di Impruneta (FI) fg. 8 part. 278 qualità seminativo, classe 1, superficie are 00 ca 75, reddito dominicale 0,39, reddito agrario euro 0,19;

*Catasto terreni Comune di Impruneta (FI) fg. 8 part. 284 qualità uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 80, reddito dominicale 0,37, reddito agrario euro 0,31;

in ditta "*omissis*" nata a "*omissis*" il "*omissis*" (proprietà per 1/1) dati derivanti da impianto meccanografico del 22/06/1971.

Bene D)

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa, al piano primo, unico al piano, composto da un unico grande vano oltre giardinetto circostante, di circa mq 40, il tutto compreso nel terreno di cui al bene C).

Al Nuovo Catasto fabbricati l'unità immobiliare ad uso autorimessa è identificata al Comune di Impruneta (FI) Fg. 8 part. 377, categoria c/6, classe 6, consistenza 37 mq, superficie catastale totale mq 42, rendita euro 204,47, via Impruneta per Pozzolatico, piano T;

in ditta "*omissis*" nata a "*omissis*" il "*omissis*" (proprietà per 1/1) dati derivanti da impianto meccanografico del 22/06/1971.

Confini: stessa proprietà su due lati; Enel, s.s.a.

La planimetria catastale risulta conforme con lo stato rilevato.

Bene E)

Quota di comproprietà pari alla metà su porzione di terreno destinata alla viabilità, che da via Imprunetana per Pozzolatico immette nell'appezzamento di terreno sopra descritto, della superficie di circa mq 300.

Detto bene risulta distinto al Catasto terreni Comune di Impruneta (FI) fg. 8 part. 286 qualità uliveto classe 1, totale superficie are 03 ca00 reddito dominicale euro 1,39, reddito agrario euro 1,16;

in ditta: "omissis" nata a "omissis" il "omissis" (proprietà per ½), "omissis" nato a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis", "omissis" nata a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis" (nuda proprietà per ¼ cadauno in comunione), "omissis" nato a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis" e "omissis" nato a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis" (usufrutto per ¼ cadauno)

dati derivanti da impianto meccanografico del 22/06/1971

2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento del 7.10.2017 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze e trascritto il 13.10.2017 ai nn. 41517/29094 a favore di "omissis" con sede in "omissis" codice fiscale "omissis" sui seguenti immobili:

*La nuda proprietà (1/1) di abitazione di tipo civile (A/2) in Impruneta (FI) via Imprunetana per Pozzolatico n. 170, consistenza vani 10,5 in catasto fg. 8 part. 231 sub 352 graffata alla part. 231 sub 353 graffata alla part. 231 sub 353 graffata alla part. 231 sub 354;

*La quota di comproprietà di un quarto (1/4) di stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (c/6), via Imprunetana per Pozzolatico, consistenza 118 mq, in catasto fg.8 part. 231 sub 305

*Piena proprietà (1/1) di stalle, rimesse, autorimesse (C/6) via

Imprunetana per PozzolatICO, consistenza 37 mq, in catasto fg.8 part. 377;

*Piena proprietà (1/1) di terreni (T) consistenza 18 are 54 centiare, in catasto fg. 8 part. 376 (già 281);

*Piena proprietà (1/1) di terreni (T) consistenza 38 are 60 centiare, in catasto fg. 8 part. 85;

*Piena proprietà (1/1) di terreni (T) consistenza 33 are 65 centiare, in catasto fg. 8 part. 98;

*Piena proprietà (1/1) di terreni (T) consistenza 2 are 70 centiare, in catasto fg. 8 part. 99;

*Piena proprietà (1/1) di terreni (T) consistenza 5 are 60 centiare, in catasto fg. 8 part. 100;

*Piena proprietà (1/1) di terreni (T) consistenza 75 centiare, in catasto fg. 8 part. 278;

*Piena proprietà (1/1) di terreni (T) consistenza 80 centiare, in catasto fg. 8 part. 284;

*La quota di comproprietà di un mezzo (1/2) di terreni (T) consistenza 3 are , in catasto fg. 8 part. 376;

I dati catastali indicati nel pignoramento risultano corretti e consentono l'univoca individuazione dei beni.

3. ATTO DI PROVENIENZA

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

*Alla sig.ra "omissis" gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di compravendita in Notar "omissis" del 17.4.2002 rep. N. 23142 trascritto il 18.4.2002 ai nn. 13451/8961 da potere di "omissis" nato a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis" (proprietà per 1/1 particelle 231 sub 352-353-354, 377, 376, 85, 98, 99, 100, 278,

284, proprietà per 1/4 particella 231 sub 305 e proprietà per 1/2 particella 286);

- N.B. Con atto di inefficacia totale del Tribunale di Firenze in data 23.10.2007 n. rep. 4020/2007 annotato a margine il 22.05.2008 ai nn. 20903/3007 nei confronti di "omissis" con sede in "omissis"

*Alla sig.ra "omissis" nata a "omissis" il "omissis" gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di sentenza traslativa (cessazione effetti civili del matrimonio) dal tribunale di Firenze, in data 11/04/1995, rep. n. 2788 e trascritto il 13/03/2002 ai n.ri 8968/6058 da potere di "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis" (proprietà per 1/1 in usufrutto particella 231 sub 352-353-354);

*AI sig. "omissis" gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di divisione in Notar "omissis", in data 24/09/1979 rep. n.37906/11036 e trascritto il 28/09/1979 ai n. ri 20026/13296 da potere di "omissis" e "omissis" nato a "omissis" il "omissis" (proprietà per 1/1 particelle 377, 376, 85, 98, 99, 100, 278, 284, e proprietà per ½ particella 286);

* Al sig. "omissis" gli immobili erano pervenuti giusto atto di divisione atto di divisione di parti comuni in Notar "omissis" di Firenze (FI), del 08/07/1993 rep. n. 37624 e trascritto il 30/10/1993 ai n.ri 17887/11369 da potere di "omissis", "omissis", nata a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis", "omissis", nato a "omissis", l'"omissis", codice fiscale "omissis" e "omissis" nato a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis" (proprietà per 1/1 particelle 231 sub 352_353:354, proprietà per ¼ particella 231 sub 305)

* AI sig. "omissis" gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di divisione in Notar "omissis" di Scarperia, del 29.07.1970 registrato a Borgo San Lorenzo il 01.08.1970 al numero 1809 da potere di "omissis" e "omissis" (proprietà per 1/1 particella 231 sub 352-353-354, proprietà per 1/2 particella 231 sub 305)

*Ai sigg. "omissis" e "omissis" gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di compravendita in Notar "omissis" di Vicchio del 05.11.1967 registrato in Borgo San Lorenzo il 05.01.1967 al numero 54 (proprietà per 1/1 particelle sub 352-353-354, 377,376,85,98,99,100,278,284, proprietà per 1/4 particella 231 sub 305 e proprietà per 1/2 particella 286)

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Bene A)

Il bene oggetto di stima è un appartamento sviluppantesi su due piani, terreno e seminterrato, a sinistra di chi da via Imprunetana per Pozzolatico n. 170, Impruneta, loc. Pozzolatico, guarda la facciata del fabbricato.

L'appartamento è composto al piano terreno, da un ampia sala, cucina con zona pranzo, due ripostigli, tre camere, un bagno e un wc. All'appartamento si accede attraverso la loggia (10,50 mq circa) antistante l'ingresso. L'immobile è dotato inoltre di tre terrazzi: il primo (11,00 mq circa) è raggiungibile sia dalla zona pranzo che dalla sala; il secondo (8,50 mq circa) dalla cucina e dalla camera e il terzo (5,50 mq circa) da un'altra camera. Una camera, tramite scala fissa, è collegata al

piano seminterrato, dove vi si trova un vano adibito a soggiorno-cucina e un bagno. Internamente l'appartamento si trova in buono stato di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas collocata nel box auto (di cui al bene B), pavimenti in gres, infissi esterni ed interni in legno e si presenta in buono stato di manutenzione.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 167,00 mq.

Antistante l'appartamento, al piano terra, si trova un giardinetto di circa 160mq. Vi è inoltre un giardino tergale, al piano seminterrato, di circa 315mq, di proprietà esclusiva, ma separato dal vano seminterrato adibito a soggiorno-cucina dal resede condominiale.

Dal resede condominiale, attraversando il box condominiale è inoltre possibile raggiungere due locali di proprietà esclusiva ad uso cantina al piano interrato ed esattamente, la seconda (35,00 mq circa) ed ultima sulla sinistra nel corridoio a servizio delle cantine e la terza (3,20 mq circa) ed ultima iniziando a contare da sinistra verso destra per colui che entri dall'accesso carrabile nell'autorimessa condominiale e guardi le tre cantine che vi prospettano. Da quest'ultima cantina è inoltre possibile accedere alla porzione di scannafosso di proprietà esclusiva, posta in angolo tra il lato nord ed il lato ovest, in parte a cielo aperto del fabbricato ed in adiacenza alle cantine sopra descritte.

Esternamente il fabbricato in cui è posto l'immobile necessita di alcune opere di manutenzione al fine di eliminare alcune lesioni che sono state riscontrate in prossimità delle terrazze, verniciatura delle ringhiere delle terrazze. Si rileva inoltre il mediocre stato di manutenzione del piazzale esterno condominiale per il quale è stato deciso a livello condominiale il rifacimento della pavimentazione, dell'impianto elettrico e la revisione del cancello esterno motorizzato.

Bene B)

Il secondo bene oggetto di stima è un locale autorimessa condominiale con contiguo locale lavanderia condominiale, corridoio a servizio delle cantine e dell'atrio scale che costituisce l'accesso dal piano campagna al piano terreno rialzato e tutto il vano scala che accede al piano seminterrato. Al locale autorimessa si accede attraverso la rampa condominiale che conduce poi sulla via Imprunetana per Pozzolatico, sia attraverso il vano scala condominiale.

Il locale autorimessa si presenta in medio stato di manutenzione: la pavimentazione risulta danneggiata in più punti, il bandone deve rimanere prevalentemente aperto per non sforzarne il motore e l'impianto elettrico non risulta perfettamente funzionante.

Nel sottoscala condominiale si trova il quadro elettrico condominiale di vecchia data e alcuni cassoni di eternit non più in uso.

La superficie calpestabile dell'autorimessa è di circa 117,00 mq e della lavanderia condominiale è di circa 8,00 mq.

Bene C)

Piena proprietà su appezzamento di terreno avente forma di poligono irregolare, all'interno della via di Pozzolatico, della superficie di Ha1.00.64. Il terreno confina su un lato con l'autostrada ed è attraversato dalla fognatura che raccoglie le acque della lottizzazione in via dei Ricci e dal cavo elettrico in uscita dalla cabina Enel. In base a quanto è stato riferito alla sottoscritta, e visionato in fase di sopralluogo, questo terreno subisce spesso le perdite della fognatura delle case poste a valle della lottizzazione di via dei Ricci. Il terreno risulta accessibile sia dal giardino esclusivo dell'appartamento di cui al punto A), sia tramite il terreno di cui al punto E) sia da via de' Ricci. Per quanto



riguarda i terreni oggetto della presente perizia, ai fini delle misurazioni e delle culture, si è fatto riferimento a quanto riportato nelle visure catastali.

Bene D)

Questo bene, seppur identificato come "autorimessa al piano con giardinetto" si presenta come una baracca con tetto in lamiera e plastica, coperture laterali in cartongesso e porte in metallo e risulta adibita a deposito attrezzi agricoli. La baracca non è urbanisticamente conforme (v. punto 9 della presente relazione) e deve essere demolita come da ingiunzione comunale.

Bene E)

Quota di comproprietà pari alla metà su porzione di terreno destinata alla viabilità, che da via Imprunetana per Pozzolatico immette nell'appezzamento di terreno sopra descritto, della superficie di circa mq 300. Il terreno risulta gravato da servitù di passo per accedere alla cabina Enel adiacente.

5. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'usufruttuaria, che vi ha la residenza.

6. ESISTENZA DI FORMALITA' O VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sull'immobile che

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni eseguite presso l'agenzia del Territorio di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare sui beni e relative all'esecutata e in base alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dalla dott.ssa "omissis" notaio in Crotone iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, che dovranno essere cancellate con oneri a carico della procedura:

- **TRASCRIZIONE n. 40397/26923 del 20.11.2002** nascente da domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione dal Tribunale di Firenze (FI), del 28/10/2002 rep.n.15118/2002
 - A favore: "omissis", con sede a "omissis", codice fiscale "omissis"
 - Contro: "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis", "omissis" nata a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis"- gravante sull'immobile oggetto della procedura oltre altri beni omissis
- **TRASCRIZIONE N. 42136/27968 del 03/12/2002** nascente da domanda giudiziale di accertamento simulazione atti dal Tribunale di Firenze /FI) del 21.11.2002 rep. N. 43303/2002
 - A favore: "omissis", con sede a "omissis", codice fiscale "omissis"
 - Contro: "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis", "omissis", nata a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis", "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis" e "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis";-

gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva oltre altri beni omissis

- **TRASCRIZIONE N. 42137/27969 del 03/12/2002** nascente da domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione dal Tribunale di Firenze (FI) del 21,11,2002 rep. N. 43303/2002

- A favore: "omissis", con sede a "omissis", codice fiscale "omissis"
- Contro "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis", "omissis", nata a "omissis", il "omissis" codice fiscale "omissis", "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis" e "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis"; gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva oltre altri beni omissis

- **TRASCRIZIONE N. 45786/29327 del 03/12/2004** nascente da domanda giudiziale di accertamento simulazione atti dal Tribunale di Firenze (FI), del 11/11/2004 rep. n. 42608/2004

- A favore: "omissis", con sede a "omissis", codice fiscale "omissis"
- Contro: "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis", "omissis", nata a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis", "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis" e "omissis", nata a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis";- gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva oltre altri beni omissis

- **ISCRIZIONE N. 49921/11650 del 30/10/2007** nascente da atto di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze (FI) il 06/05/2002 Numero di repertorio

- A favore "omissis" con sede in "omissis" codice fiscale "omissis"
- Contro: "omissis", nato a "omissis", il "omissis", codice fiscale "omissis"
- Capitale di euro 571.820,43, totale di euro 650.000,00 – gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva oltre altri omissis

- **ISCRIZIONE N. 3962/754 del 29/01/2008** nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze (FI) il 23.01.2008 numero di repertorio 924/2008

- A favore "omissis" con sede in "omissis" codice fiscale "omissis"
- Contro "omissis" nato a "omissis" il "omissis" codice fiscale "omissis" – capitale di euro 265.855,94 totale di euro 300.000,00 – gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva

- **TRASCRIZIONE N: 14517/29094 del 13/10/2017** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 07.10.2017 numero di repertorio 11856/2017 – Ufficiale Giudiziario di Firenze (FI)

- A favore "omissis" con sede in Firenze (FI)
- Contro: "omissis", nata a "omissis", il "omissis"

8. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

In base a quanto è stato riferito alla sottoscritta dalla signora "omissis", usufruttuaria, le spese fisse di gestione e manutenzione ammontano a circa Euro 800,00 l'anno per gestione delle parti comuni (fognature, pulizie, spesa corrente condominiale, manutenzione strade e piazzale, ...). Non vi è un amministratore di condominio e i condomini si autogestiscono. I millesimi dell'appartamento sono 301/1000. La signora [REDACTED]

[REDACTED] ha inoltre riferito che sono state decise spese straordinarie (per il

9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Gli immobili di cui al bene A) e bene B) sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Concessione n. 1239/A del 26 ottobre 1984 per la ristrutturazione di un vano cucina dell'abitazione; Concessione n.1239/B del 15 giugno 1994 per piccole varianti interne con cambio destinazione d'uso dei locali al piano terreno da vani accessori a civile abitazione e realizzazione di scala; Concessione n.1239/C del 26 gennaio 1995, di cui alla Busta n.776/2, conseguente all'istanza di condono edilizio del 29.3.1986 prot.5477, diretta ad ottenere la sanatoria delle opere realizzate consistenti in realizzazione di locali seminterrati ad uso cantina.

Gli immobili visionati durante il sopralluogo risultano urbanisticamente conformi con le pratiche edilizie visionate presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Impruneta. Si rileva invece che dovrà essere aggiornata, a cura dell'acquirente, la planimetria catastale per la cui pratica, tra oneri tecnici e diritti catastali, si stima un costo di Euro 500,00.

In riferimento all'autorimessa di cui al bene D), in data 29.12.1986 è stata presentata al Sindaco del Comune di Impruneta, istanza ai sensi e per gli effetti dell'art.31 della Legge 47/85 prot.5532 Busta n.745/1/2 a cui hanno

fatto seguito due ricorsi contro il comune di Impruneta per richiedere l'annullamento dell'ordinanza con cui il Sindaco disponeva la demolizione del manufatto abusivo. Il Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana in data 15 giugno 2006 ha respinto il ricorso con il conseguente venir meno degli effetti della sospensione dell'ingiunzione di demolizione di cui all'ordinanza cautelare. Ne consegue che l'autorimessa tuttora presente non è urbanisticamente conforme e dovrà essere demolita.

10. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima denominato comunemente sintetico-comparativo, che fissa il valore a metroquadro attraverso la legge della domanda e dell'offerta.

Per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari è stato assunto il metro quadrato di superficie commerciale ai sensi della Norma UNI 10750. Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici¹, nonché dell'utilizzo della ponderazione² di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della

¹ Ai sensi della norma UNI 10750 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

² Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati, nonché, le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare alle ricerche presso operatori del settore immobiliare delle zone e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche³ al fine di individuare il valore attuale di mercato del metroquadro commerciale, che è risultato compreso per le civili abitazioni tra Euro 1.450,00 e Euro 2.400,00 mentre per i box auto esclusivi tra Euro 650,00 e Euro 1100,00, a seconda delle caratteristiche proprie dell'unità.

Nel caso specifico si è confrontato il bene in oggetto con altri aventi simili o assimilabili caratteristiche ed oggetto di contrattazione per compravendite in date recenti, utilizzando come elemento principale la superficie commerciale.

Bene A)

	Superficie commerciale	Coefficiente di riduzione	Superficie ragguagliata
immobile	185,00	100%	185,00
loggia	10,50	25%	2,62

³ Banche dati nazionali:

Borsino Immobiliare: Impruneta – resto del territorio

Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Comune di Impruneta: fascia/zona: resto del territorio

Agenzie Immobiliari consultate:

APART CASA

Immobiliare Lorenzo Godi

Parterre Immobiliare

terrazzo	11,00	25%	2,75
terrazzo	5,50	25%	1,37
terrazzo	8,50	25%	2,12
cantina	38,00	30%	11,40
cantina	4,00	30%	1,2
giardino	160,00	5%	8,00
giardino	315,00	1%	3,15
Totale			217,61

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene di stimare un costo unitario al metro quadrato di superficie ragguagliata pari ad € 1.700,00 (millesettecento/00), pertanto deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi risulta pari a:
mq 217,61 x €/Mq 1.700,00 = **Euro 369.937,00**

Nell'importo soprastante è ricompreso anche il valore della quota parte delle parti condominiali a comune non trattate separatamente.

Determinazione del diritto di usufrutto sul bene A)

L'immobile risulta occupato dalla signora [REDACTED], nata a Firenze il 15.08.1939. Il più probabile valore di mercato dell'immobile e terreni adiacenti oggetto di stima è risultato di € 1.657.577,60. Si procede a valutare il valore dell'immobile depurato dall'incidenza derivante dalla servitù gravante sul bene stesso relativa al "diritto di usufrutto" di cui

risulta beneficiaria la signora [REDACTED]. Tale valutazione è stata condotta applicando pertanto la tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo del diritto di usufrutto a vita approvata dal Ministero delle Finanze, con decreto interdirigenziale in data 20 dicembre 2017 (in G.U. n. 301 del 28.12.2017) al nuovo saggio legale dello 0,30% (come fissato dal D.M. 13 dicembre 2017, in G.U. n. 292 del 15.12.2017), in vigore dal 1° gennaio 2018.

Per calcolare il valore del diritto di abitazione si moltiplica il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,30%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

La signora "omissis", di età 79 anni, secondo la tabella ha un coefficiente $i=72,50$.

Vus = Valore usufrutto

Vi = Valore Immobile

C = Coefficiente relativo alla tabella

Da cui: $Vus = Vi \times C \times 0,30\%$

$Vus = € 369.937,00 \times 72,50 \times 0,30\% = € 80.461,29$

Valore diritto di usufrutto: € 80.461,29

Ne consegue quindi che il valore della nuda proprietà è:

$Vi = € 369.937,00 - € 80.461,29 = € 289.475,71$

Devono inoltre computarsi gli importi relativi alla regolarizzazione catastale, stimati in € 500,00 a carico dell'acquirente e i costi stimati per le opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni (301/1000 di 65.000 Euro ovvero 19.565,00 Euro); ne consegue quindi che il valore

stimato del bene ammonta a (289.475,71 - 500,00 - 19.565,00) =

Euro 269.410,71

Bene B)

	Superficie commerciale	Coefficiente di riduzione	Superficie ragguagliata
Box auto	128,00	40%	51,20
lavanderia	9,00	100%	9,00
Totale			60,20

Alla superficie commerciale del bene, non trattandosi di un autorimessa ad uso esclusivo, comprendente inoltre corridoi di distribuzione ai vani condominiali e spazi di manovra, è stato applicato un coefficiente di riduzione del 40% al fine di poter considerare il costo unitario al metro quadrato equivalente dei box auto singoli. Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene di stimare un costo unitario al metro quadrato di superficie ragguagliata pari ad € 800,00 (quattrocento/00), pertanto deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi risulta pari a:

$\text{mq } 60,20 \times \text{€}/\text{Mq } 800,00 = \text{Euro } 48.160,00$

Pertanto deriva che il **valore pari ad un quarto sul bene** sia:

$(48.160,00 : 4) = \mathbf{12.040,00 \text{ Euro}}$

Bene C)

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare alle ricerche presso operatori del settore immobiliare delle zone e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche al fine di individuare il valore attuale di mercato all'ettaro di terreno, che è risultato compreso tra Euro 23.822,00 e Euro 30.455,00 a seconda dell'ordinamento colturale, delle caratteristiche pedo-morfologiche e delle condizioni fitosanitarie. Per la presente stima si è quindi fatto riferimento alle superfici catastali e alle relative colture riportate.

foglio	map pale	superficie			uso del suolo	Classe	ettari	€/ettaro	importo complessivo
		ha	are	ca					
8	376	0	18	54	ULIVETO	2	0,1854	30.455,00	5.646,35
8	85	0	38	60	SEMINATIVO	1	0,3860	23.888,00	9.220,76
8	98	0	33	65	SEMINATIVO	1	0,3365	23.888,00	8.038,31
8	99	0	02	70	ULIVETO/ VIGNETO	1	0,0270	23.822,00	643,19
8	100	0	05	60	SEMINATIVO	1	0,0560	23.888,00	1.337,72
8	278	0	00	75	SEMINATIVO	1	0,0075	23.888,00	179,16
8	284	0	00	80	ULIVETO	1	0,0080	30.455,00	243,64

Valore complessivo bene C): Euro 25.309,13

Bene D)

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa di circa 42 mq oltre giardinetto circostante, di circa mq 40.

Poiché il bene dovrà essere demolito, si ritiene di stimarne il valore considerando il costo unitario all'ettaro di terreno, (considerandolo al pari di un seminativo e quindi €/ettaro 23.888,00 ovvero €/mq 2,38) e di detrarre il costo di demolizione e trasporto dei materiali stimati in €/Mq 50,00; pertanto deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi risulta pari a:

mq 80,00 x €/Mq 2,38 = Euro 190,40

mq 42,00 x €/Mq 50,00 = Euro 2.100,00
(190,40 - 2.100,00) = - **1.909,60 Euro**

Bene E)

Quota di comproprietà pari alla metà su porzione di terreno destinata alla viabilità, che da via Imprunetana per Pozzolatico immette nell'appezzamento di terreno sopra descritto, della superficie di circa mq 300. Detto terreno risulta inoltre gravato da servitù di passo a favore dell'Enel, per accedere alla cabina adiacente.

foglio	map pale	superficie			uso del suolo	Classe	ettari	€/ettaro	importo complessivo
		ha	are	ca					
8	286	0	03	00	ULIVETO	1	0,0300	20.000,00	600,00

Pertanto deriva che il **valore pari alla metà sul bene** sia:

(600,00 : 4) = **150,00 Euro**

11. DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO

I beni oggetto della presente relazione possono essere suddivisi in due lotti:

Lotto 1: Bene A)+B)

Nuda proprietà di appartamento sviluppantesi su due piani, terreno e seminterrato, a sinistra di chi da via Imprunetana per Pozzolatico n. 170, Impruneta, loc. Pozzolatico, guarda la facciata del fabbricato. L'appartamento è composto al piano terreno, da un'ampia sala, cucina con zona pranzo, due ripostigli, tre camere, un bagno e un wc. All'appartamento, di circa 167,00 mq calpestabili, si accede attraverso la loggia (10,50 mq circa) antistante l'ingresso. L'immobile è dotato inoltre

di tre terrazzi di 11,00 mq, 8,50 mq e 5,50 mq circa. Una camera, tramite scala fissa, è collegata al piano seminterrato, dove vi si trova un vano adibito a soggiorno-cucina e un bagno. Internamente l'appartamento si trova in buono stato di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas collocata nel box auto (di cui al bene B), pavimenti in gres, infissi esterni ed interni in legno e si presenta in buono stato di manutenzione. Antistante l'appartamento, al piano terra, si trova un giardinetto di circa 160mq. Vi è inoltre un giardino tergale, al piano seminterrato, di circa 315mq, di proprietà esclusiva, ma separato dal vano seminterrato adibito a soggiorno-cucina dal resede condominiale.

Dal resede condominiale, attraversando il box condominiale è inoltre possibile raggiungere due locali di proprietà esclusiva ad uso cantina di 35,00 mq e 3,20 mq circa.

Comproprietà pari ad un quarto su locale autorimessa condominiale con contiguo locale lavanderia condominiale, corridoio a servizio delle cantine e dell'atrio scale che costituisce l'accesso dal piano campagna al piano terreno rialzato e tutto il vano scala che accede al piano seminterrato. Al locale autorimessa si accede attraverso la rampa condominiale che conduce poi sulla via Imprunetana per Pozzolatico, sia attraverso il vano scala condominiale. La superficie calpestabile dell'autorimessa è di circa 117,00 mq e della lavanderia condominiale è di circa 8,00 mq.

$(269.410,71 + 12.040,00) = \text{Euro } 281.450,71$

Valore lotto 1: Euro 281.450,71

Lotto 2: Bene C)+D) +E)

Piena proprietà su appezzamento di terreno avente forma di poligono irregolare, all'interno della via di Pozzolatico, della superficie di Ha1.00.64. Il terreno confina su un lato con l'autostrada ed è attraversato dalla fognatura che raccoglie le acque della lottizzazione in via dei Ricci e dal cavo elettrico in uscita dalla cabina Enel.

Piena proprietà su bene che, seppur identificato come "autorimessa al piano con giardinetto" si presenta come una baracca con tetto in lamiera e plastica, coperture laterali in cartongesso e porte in metallo e risulta adibita a deposito attrezzi agricoli. La baracca non è urbanisticamente conforme e deve essere demolita come da ingiunzione comunale.

Quota di comproprietà pari alla metà su porzione di terreno destinata alla viabilità, che da via Imprunetana per Pozzolatico immette nell'appezzamento di terreno sopra descritto, della superficie di circa mq 300. Il terreno risulta gravato da servitù di passo per accedere alla cabina Enel adiacente.

$$(25.309,13 - 1.909,60 + 150,00) = 23.549,53 \text{ Euro}$$

Valore lotto 2: Euro 23.549,53

12. PREZZO BASE D'ASTA

Considerando la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., la particolarità dei meccanismi base d'asta, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso e le pratiche per la regolarizzazione urbanistica catastale si ritiene di dovere applicare al valore di mercato una detrazione pari al 10% ottenendo i seguenti prezzi base d'asta:

Valore lotto 1:

Valore di mercato: Euro 281.450,71

Prezzo base d'asta: Euro 253.305,64 arrotondato a **Euro 253.000,00**

Valore lotto 2:

Valore di mercato: Euro 23.549,53

Prezzo base d'asta: Euro 21.194,58 arrotondato a **Euro 21.000,00**

13. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Poiché l'esecutato è persona fisica e non giuridica l'eventuale vendita non è soggetta a I.V.A.. Risultano dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale a carico dell'acquirente e non della procedura nella misura relativa a seconda che si tratti di prima casa o altro.

14. RIEPILOGO

E' possibile ipotizzare la vendita sia in un unico lotto che in lotti distinti:

Lotto 1: Bene A)+B)

Nuda proprietà di appartamento sviluppantesi su due piani, terreno e seminterrato, a sinistra di chi da via Imprunetana per Pozzolatico n. 170, Impruneta, loc. Pozzolatico, guarda la facciata del fabbricato. L'appartamento è composto al piano terreno, da una ampia sala, cucina con zona pranzo, due ripostigli, tre camere, un bagno e un wc. All'appartamento, di circa 167,00 mq calpestabili, si accede attraverso la

loggia (10,50 mq circa) antistante l'ingresso. L'immobile è dotato inoltre di tre terrazzi di 11,00 mq, 8,50 mq e 5,50 mq circa. Una camera, tramite scala fissa, è collegata al piano seminterrato, dove vi si trova un vano adibito a soggiorno-cucina e un bagno. Internamente l'appartamento si trova in buono stato di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas collocata nel box auto (di cui al bene B), pavimenti in gres, infissi esterni ed interni in legno e si presenta in buono stato di manutenzione. Antistante l'appartamento, al piano terra, si trova un giardinetto di circa 160mq. Vi è inoltre un giardino tergale, al piano seminterrato, di circa 315mq, di proprietà esclusiva, ma separato dal vano seminterrato adibito a soggiorno-cucina dal resede condominiale.

Dal resede condominiale, attraversando il box condominiale è inoltre possibile raggiungere due locali di proprietà esclusiva ad uso cantina di 35,00 mq e 3,20 mq circa.

Comproprietà pari ad un quarto su locale autorimessa condominiale con contiguo locale lavanderia condominiale, corridoio a servizio delle cantine e dell'atrio scale che costituisce l'accesso dal piano campagna al piano terreno rialzato e tutto il vano scala che accede al piano seminterrato. Al locale autorimessa si accede attraverso la rampa condominiale che conduce poi sulla via Imprunetana per Pozzolatico, sia attraverso il vano scala condominiale. La superficie calpestabile dell'autorimessa è di circa 117,00 mq e della lavanderia condominiale è di circa 8,00 mq.

Valore di mercato: Euro 281.450,71

Prezzo base d'asta: Euro 253.305,64 arrotondato a **Euro 253.000,00**

Lotto 2: Bene C)+D) +E)

Piena proprietà su appezzamento di terreno avente forma di poligono irregolare, all'interno della via di Pozzolatico, della superficie di Ha1.00.64. Il terreno confina su un lato con l'autostrada ed è attraversato dalla fognatura che raccoglie le acque della lottizzazione in via dei Ricci e dal cavo elettrico in uscita dalla cabina Enel.

Piena proprietà su bene che, seppur identificato come "autorimessa al piano con giardinetto" si presenta come una baracca con tetto in lamiera e plastica, coperture laterali in cartongesso e porte in metallo e risulta adibita a deposito attrezzi agricoli. La baracca non è urbanisticamente conforme e deve essere demolita come da ingiunzione comunale.

Quota di comproprietà pari alla metà su porzione di terreno destinata alla viabilità, che da via Imprunetana per Pozzolatico immette nell'appezzamento di terreno sopra descritto, della superficie di circa mq 300. Il terreno risulta gravato da servitù di passo per accedere alla cabina Enel adiacente.

Valore di mercato: Euro 23.549,53

Prezzo base d'asta: Euro 21.194,58 arrotondato a **Euro 21.000,00**

Il CTU

Arch. Benedetta Pollastri