

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
CANCELLERIA FALLIMENTARE

² <u>Sig. Giudice delegato:</u>	Dott.ssa ROSA SELVAROLO
² <u>Fallimento del sig.:</u>	
² <u>Registro Fallimenti:</u>	n° 77/2019 (Sent. 86/2019 del 10/04/2019)
² <u>Curatore del fallimento:</u>	Dott.ssa ALESSANDRA REALI
² <u>Consulente Tecnico:</u>	Geom. GIANCARLO ROMAGNOLI

Lastra a Signa, 16 Aprile 2025

LOTTO 2 APPENDICE

Durante i sopralluoghi eseguiti presso il lotto in oggetto, avevo accertato che una porzione una porzione dell'appezzamento di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Impruneta nel foglio di mappa 23 dalla particella 335 e precisamente la porzione in angolo tra la Via Imprunetana per Pozzolatico e Via di Nizzano sulla sinistra in direzione Impruneta verso Firenze della superficie di circa mq 1.000 era utilizzata dal Comune di Impruneta. Dalle visure ipotecarie detta porzione di terreno risulta di proprietà del sig. _____ e anche catastalmente a lui intestata. In sede di sopralluogo il sig. _____ mi dichiarò di non essere mai stato proprietario né utilizzatore di detta porzione.



Pertanto, è stata approfondita tale situazione chiedendo informazioni telefoniche all'Ufficio Patrimonio del Comune di Impruneta. Dal colloquio intercorso con personale addetto mi fu riferito che detto appezzamento di terreno era condotto in locazione dal Comune di Impruneta con regolare contratto di affitto con ENEL. Ho provveduto a richiedere documentazione inviando istanza sia al Comune di Impruneta che all'ENEL tramite PEC in data 21/03/2025.

Il Comune di Impruneta ha provveduto ad inviarmi in data 25/03/2025 con prot. 0007921/2025 il contratto di locazione stipulato con ENEL in data 01/06/1971 dal quale risulta che l'ENEL è proprietaria della suddetta porzione di terreno. Tale contratto di locazione si allega alla presente.

Da parte dell'ENEL ad oggi non è pervenuta nessuna risposta in merito.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno procedere alla detrazione dalla stima effettuata il valore corrispondente ai mq 1.000,00 oggetto di altra proprietà.

Tale valore corrisponde a: $\text{mq } 1.000 \times 4,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.000,00$.

Pertanto avremo:

Valore di mercato: € 43.000,00 - € 4.000,00 = € 39.000,00

Prezzo a base d'asta:

Detrazione del 10%: $\text{€ } 39.000,00 - 10\% = \text{€ } 35.100,00$ arrotondato per difetto a _€

35.000,00

RIEPILOGO LOTTO 2: PREZZO A BASE D'ASTA:

2.1 FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (ex casa colonica)	€ 754.000,00
2.2 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (ex fienile)	€ 320.000,00
2.3 GARAGE	€ 45.000,00
2.3 APPEZZAMENTO DI TERRENO	€ 35.000,00

Totale € 1.154.000,00

=====

PREZZO TOTALE A BASE A BASE D'ASTA LOTTO N° 2: € 1.154.000,00

Allegati:

- 2 1 Contratto di locazione;
- 2 2 Estratto di mappa dimostrativo aggiornato;

Lastra a Signa, 16 Aprile 2025

Distinti ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO
(Geom. Giancarlo Romagnoli)