

TRIBUNALE DI FIRENZE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n 134/2021 :

Procedente: xxx;

Esecutato xxx;

Beni oggetto di pignoramento:

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in Comune di Campi Bisenzio, all'interno di via Elsa, altezza del civico n. 2, di forma trapezoidale allungata e curvilinea di circa metri quadrati 880 con accesso dalla detta via attraverso una sbarra elettrica, l'area è posta sul retro del fabbricato condominiale identificato con il civico 2 a confine con l'argine del fiume Bisenzio e con un altro parcheggio di altro condominio.

Confini: Via Elsa, fiume Bisenzio, Condominio di Via Elsa n. 2;

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio quale ente urbano nel foglio di mappa xxx, part. xxx, are 8 e Ca 80; Al Catasto Fabbricati di detto comune l'area è rappresentata nel foglio di mappa xxx, part. xxx:

Lotto 1)

- sub. 1, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale 16 mq. e rendita catastale €. 44,62, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 2)

- sub. 2, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie

catastale 11 mq. e rendita catastale €. 30,68, a seguito di variazione del
07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 3)

- sub. **3**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie
catastale 16 mq. e rendita catastale €. 44,62, a seguito di variazione del
07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 4)

- sub. **4**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq., superficie
catastale 21 mq. e rendita catastale €. 58,57, a seguito di variazione del
07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 5)

- sub. **5**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq., superficie
catastale 24 mq. e rendita catastale €. 66,93, a seguito di variazione del
07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 6)

- sub. **6**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq., superficie
catastale 25 mq. e rendita catastale €. 69,72, a seguito di variazione del
07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 7)

- sub. **7**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq., superficie
catastale 26 mq. e rendita catastale €. 72,51, a seguito di variazione del
07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 8)

- sub. **8**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie
catastale 15 mq. e rendita catastale €. 41,83, a seguito di variazione del

07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 9)

- sub. **9**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie catastale 11 mq. e rendita catastale €. 30,68, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 10)

- sub. **10**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 11)

- sub. **11**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 12)

- sub. **12**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 13)

- sub. **13**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 14)

- sub. **14**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 15)

- sub. **15**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 16)

- sub. **16**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 17)

- sub. **17**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 18)

- sub. **18**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 19)

- sub. **19**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 20)

- sub. **20**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 21)

- sub. **21**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 22)

- sub. **22**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 23)

- sub. **23**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Lotto 24)

- sub. **24**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

(Dati del pignoramento : Trascrizione R.G. n. 24074 del 03/06/2021)

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.sa Francesca Romana Bisegna**

C.T.U. incaricato : **Geom. Ciatti Jacopo**

Prossima udienza: **16.06.2022**

RELAZIONE DEL C.T.U.

All'udienza del 18/11/2021 il Sig. Giudice dell' Esecuzioni la Dott.sa Francesca Romana Bisegna ha incaricato il sottoscritto C.T.U. Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Via Lorenzo Il Magnifico, 69, Firenze, Tel./Fax 055/472.473 – e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di rispondere ai seguenti

quesiti:

Provveda:

1. a identificare il bene oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento, accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove

- ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso 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, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
 4. fornire una sommaria descrizione del bene (comune, località, via, numero civico, scala piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
 5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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 e lo stato della

causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente allegando il relativo certificato ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della cosa coniugale, con precisazione della relativa data eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso abitazione.....);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravati sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile,

laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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 ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e/o catastali. Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono

che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co. L. 47/85 o 46, V co. D.p.r 380/01 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di bene, superfici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologie; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate, banche dati nazionali etc.
11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate) precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
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 sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n. 1078:

9 bis indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato alla relazione :

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato; indicando il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché relativa planimetria (NB.

Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avviso di inizio operazioni peritali).

- effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., .

- presentare se necessario, tempestivamente e motivata istanza di proroga al termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

ooo

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti contenuti in atti, ha provveduto per il bene oggetto di pignoramento di cui è causa:

- ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la necessaria documentazione catastale dei beni (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "B");

- ad eseguire opportuno sopralluogo sul posto mediante accertamenti metrici (vedi planimetria quotata di cui all'allegato "C") e relativa documentazione fotografica (fascicolo all'allegato alla presente sotto lettera "D");

- ad esaminare la certificazione storica – ipotecaria ventennale e procedere con il successivo aggiornamento ipotecario (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "E");

- ad acquisire presso lo studio del Notaio xxx l'atto di compravendita del 14/07/2016, Rep. 17649/10915 (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "F");

- ad eseguire opportune indagini presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campi Bisenzio (FI) per la conformità urbanistica ed in relazione alle verifiche di cui alle Leggi 47/85 e 724/94 e s.m. (fascicolo allegato alla presente sotto lettera "G");

Il sottoscritto in data 30/03/2022 ha inviato all'esecutato e al legale del procedente una lettera raccomandata per eseguire il sopralluogo all'immobile da eseguirsi in data 12/04/2022 alla presenza anche del custode

nominato della società Isveg, in detta data il sottoscritto ha provveduto ad eseguire il sopralluogo presso il terreno in questione, eseguendo rilievi, misurazioni, accertamenti e la documentazione fotografica dei luoghi.

Infine il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad assumere tutte le necessarie informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona ubicata l'unità immobiliare con particolare riferimento ai beni analoghi a quelli oggetto di stima ed in base alle indagini ed agli accertamenti effettuati, il sottoscritto C.T.U. risponde di seguito ai vari quesiti oggetto della presente consulenza.

1.1.) Identificazione catastale e confini

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio quale ente urbano nel foglio di mappa **20**, part. **1176**, are 8 e Ca 80; Al Catasto Fabbricati di detto comune l'area è rappresentata nel foglio di mappa **20**, part. **1176**:

- sub. **1**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale 16 mq. e rendita catastale €. 44,62, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **2**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie catastale 11 mq. e rendita catastale €. 30,68, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **3**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale 16 mq. e rendita catastale €. 44,62, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **4**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq., superficie catastale 21 mq. e rendita catastale €. 58,57, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **5**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq., superficie catastale 24 mq. e rendita catastale €. 66,93, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **6**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq., superficie catastale 25 mq. e rendita catastale €. 69,72, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **7**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq., superficie catastale 26 mq. e rendita catastale €. 72,51, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **8**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie catastale 15 mq. e rendita catastale €. 41,83, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **9**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie catastale 11 mq. e rendita catastale €. 30,68, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **10**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **11**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **12**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **13**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq.,

superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **14**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **15**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **16**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **17**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **18**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **19**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **20**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **21**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di

variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **22**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **23**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **24**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Confini: Via Elsa, fiume Bisenzio, Condominio di Via Elsa n. 2;

2.) Atto di pignoramento

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nella trascrizione del pignoramento Registro Generale n. R.G. n. xxx del xxx.

3.) Atti di provenienza

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, la “Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale” il bene pignorato riportato in NCT al foglio xxx, part. xxx, soppresso che ha generato l’ente urbano riportato in NCT al foglio xxx, part. xxx, su cui sono stati costituiti gli immobili sopra descritti di cui alla procedura, risulta di proprietà del Sig. **xxx** per l’intero in forza di:

- scrittura privata di compravendita del Notaio xxx del 14/07/2016 rep. n. xxx e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Firenze in data 20/07/2016 al R.G. n. 27370 e R.P. n. 18231 da xxx nato a Certaldo (FI) in data 06/07/1931 – xxx per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Comune di Campi Bisenzio di cui alla procedura;

- Al Sig. xxx nato a Certaldo (FI) in data 06/07/1931 – xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT al foglio xxx, part. xxx, soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al foglio xxx part. xxx su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto di certificato di denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Empoli den. 30 vol. 675 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 15/04/1994 al R.G. n. 9614 e R.P: n. 6311 da xxx nato a Certaldo (FI) in data 27/06/1905 xxx e deceduto in data 17/12/1992 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI) di cui alla procedura.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio xxx del 30/05/2011 repertorio n. 53083/7838 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 17/06/2011 RG n. 21410 e R.P: n. 13992 a favore di xxx nato a Certaldo (FI) in data 06/07/1931 – xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT al foglio xxx, part. xxx ed altri immobili e contro xxx nato a Certaldo (FI) in data 27/06/1905 xxx e deceduto in data 17/12/1992 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI) di cui alla procedura ed altri immobili.

Si precisa che Successione Legittima, tra maggior consistenza, del padre xxx che era nato a Certaldo il 27/06/1905 e deceduto senza testamento, il 17/12/1992 (1^ dichiarazione di successione registrata a Empoli il

16/06/1993 al n. 30 vol. 675 e trascritta il 15/04/1994 al n. 6311) devolutasi a seguito di rinuncia pura e semplice da parte della moglie del defunto Sig. xxx giusto atto ricevuto il 14/06/1993 dal Notaio xxx, registrato a Prato il 25/06/1993 al n. 3077 vol. 38 in data 16/05/2011 al n. 579 volume 990 è stata presentata a Empoli ulteriore dichiarazione di successione integrativa per omessa indicazione dei beni (non oggetto della procedura) oggetto del presente atto.

- A xxx nato a Certaldo (FI) in data 27/06/1905 – xxx l'immobile riportato in NCT al foglio xxx, part. xxx, soprasso che ha generato l'ente urbano riportato al NCT al foglio xxx, part. xxx su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto antecedentemente al 26/08/1974.

4.) Descrizione del bene

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in Comune di Campi Bisenzio (FI), all'interno di via Elsa, altezza del civico n. 2, di forma trapezoidale allungata e curvilinea di circa metri quadrati 880, con accesso dalla detta via attraverso una sbarra elettrica, l'area è posta sul retro del fabbricato condominiale identificato con il civico 2 a confine con l'argine del fiume Bisenzio e con un altro parcheggio di altro condominio.

Di natura pianeggiante ad esclusione di una porzione di proprietà che insiste sull'argine del fiume e fino al piede dell'argine il terreno è composto da uno strato di ghiaia battuta attualmente coperta di erba in quanto l'area risulta non utilizzata da tempo (vedi foto n 1,2,3,4,5,6,7,8).

Il terreno è posizionato comunque in una zona residenziale di Campi Bisenzio (FI) di facile accesso con attraverso la viabilità privata e pubblica a

poca distanza dal centro di Campi Bisenzio dove sono presenti esercizi commerciali e strutture sociali e di servizio.

Sul terreno in questione comunque già utilizzato a parcheggio privato risultano essere realizzati n. 24 posti auto scoperti oltre ad uno spazio di manovra per rendere fruibile l'accesso e l'uscita dei veicoli dove all'ingresso sul lato strada risulta essere presente una sborra automatizzata.

Al momento delle verifiche sul posto a causa dell'alta vegetazione non sembrano essere presenti le individuazioni delle linee dei parcheggi a terra come meglio indicato nella documentazione fotografica allegata alla presente.

5.) Stato di possesso

Dagli accertamenti svolti il bene pignoramento risulta attualmente libero in possesso all'esecutato il Sig. xxx.

6.) Elencazione formalità a carico acquirente

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio, allegata alla presente memoria sotto lettera "F", non risultano presenti formalità a carico dell'acquirente di natura vincolistica, domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

Il terreno da un punto di vista urbanistico ricade sotto il vincolo ambientale di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

7. Elencazione formalità non opponibili all'acquirente

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipo-catastale del fascicolo d'ufficio e successive indagini svolte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, (fascicolo allegato alla presente memoria sotto lettera "F"), risultano iscritti i seguenti creditori :

1. ISCRIZIONE

Reg. Part. n. xxx

A favore : xxx;

Contro: xxx;

Risultante da: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Notaio xxx;

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca per € 198.000,00.

A seguito della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

In data 20/09/2016 al n. 4903 di erogazione a saldo

2. ISCRIZIONE

Reg. Part. xxx

A favore: xxx ;

Contro : xxx;

Risultante da: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo con atto emesso dal Giudice di Pace in data 10/08/2015 rep. xxx;

Relativamente a : Altri beni non oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca per € 5.000,00.

1. TRASCRIZIONI CONTRO

Reg. Part. xxx

A favore : xxx;

Contro : xxx;

Risultante da: Pignoramento Immobiliare ;

Relativamente a : Bene oggetto di esecuzione immobiliare.

8.) Eventuali spese condominiali non pagate e/o procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato

Il terreno in questione non ha l'amministratore condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali non pagate.

9.) Regolarità edilizia e urbanistica

In base agli accertamenti eseguiti presso Ufficio Tecnico del Comune di Campi Bisenzio (FI) si ha che :

- il terreno indicato al NCT nel foglio xxx, part. xxx, soppresso che ha generato l'ente urbano di cui alla presente procedura, nel Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di C.C. 201 del 02/12/2004 ed approvato con Delibera del C.C. n 90 del 20/07/2005 e successive modifiche e integrazioni delle N.T.A., ricade in aree sottoposte a inedificabilità di cui all'art. 102 delle N.T.A.; in parte in "corsi idrici" di cui all'art. 141 delle N.T.A;
- che in data 26/05/2015 protocollo n. 29389 è stata presentata al Comune di Campi Bisenzio dal Sig. Roberto Riccio, la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 per la realizzazione di posti auto in Via Elsa in zona soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 134 del citato decreto e che ha fatto seguito il rilascio da parte del comune di Autorizzazione Paesaggistica n. 698/A in data 15/04/2016;
- che in data 13/05/2016 protocollo n. 29704 è stata presentata al Comune di Campi Bisenzio la CIL per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettera b) c) c bis) d) e) f) e comma 3, L.R. 65/2014, per la realizzazione di n. 23 posti auto più un posto auto per disabili oltre a realizzazione di viabilità interna in maniera da rendere fruibile l'accesso e l'uscita dei veicoli e poterli parcheggiare in maniera regolare.

- che in data 30/06/2016 protocollo n. 38289 è stata presentata al Comune di Campi Bisenzio la CIL per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettera b) c) c bis) d) e) f) e comma 3 L.R. 65/2014, per l'istallazione di sbarra ad apertura automatizzata e dissuasori in cls;

9.1) Difformità edilizie urbanistiche e catastali

Dagli accertamenti tecnici svolti sul posto previo esame degli elaborati grafici acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campi Bisenzio (FI), i lavori risultano essere stati realizzati l'unico aspetto visto l'alta vegetazione non sono visibili a terra la divisione dei posti auto, a tal proposito necessitano opere di manutenzione per la riqualificazione dell'area.

10.) Valore dell'immobile

10.1.) Predisposizione dei lotti da stimare

Per la stima del valore del bene in oggetto si adatterà il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato dei beni individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni del bene in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Di seguito si elencano i principali fattori che sono intervenuti sulla presente stima, distinguendoli fra quelli favorevoli e quelli sfavorevoli.

Fattori favorevoli

- il terreno su cui sono realizzati i posti auto scoperti è posizionato a poca distanza dal centro di Campi Bisenzio in una zona residenziale dove sono presenti comunque esercizi commerciali e strutture sociali e di servizio banche scuole ecc..;
- facilmente raggiungibile l'area per una buona viabilità privata;
- richiesta appetibile nella zona di posti auto;

Fattori sfavorevoli

- nella terreno sono necessarie opere di manutenzione per la presenza della fitta vegetazione per riportare l'area facilmente accessibile, oltre a ritracciare i posti e auto e delimitare lo spazio di manovra;

La stima sintetico-comparativa sarà eseguita a metro quadrato di superficie utile del bene, utilizzando i normali coefficienti di ragguaglio previsti dalle normative vigenti.

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati all'epoca nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli elencati al paragrafo che precede.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), esami di atti reperiti dal sottoscritto per beni simili, tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli sopra elencati, è risultato che per beni simili a quelli in esame il prezzo di vendita a mq risulta per i posti auto scoperti da un minimo di

€/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq. 1.400,00.

Alla luce di quanto sopra tenendo conto delle attuali condizioni dei beni in considerazione dei fattori favorevoli e sfavorevoli sopra elencati, della consistenza si è ritenuto applicare il prezzo un deprezzamento di circa il 20% pari ad di €/mq.. 800,00 per posto auto compreso gli spazi a comune di manovra per facilitare l'ingresso e l'uscita dei mezzi.

La consistenza dei bene risulta dalla planimetria catastali previa verifica di quelle acquisite in Comune di Campi Bisenzio (vedi allegato "C") di superficie commerciale :

Valore di mercato dei posti auto liberi:

Lotto 1) Vm sub. 1= €/mq 800,00 * mq 16,00 = € 12.800,00

Lotto 2) Vm sub. 2 = €/mq 800,00 * mq 11,00 = € 8.800,00

Lotto 3) Vm sub. 3 = €/mq 800,00 * mq 16,00 = € 12.800,00

Lotto 4) Vm sub. 4 = €/mq 800,00 * mq 21,00 = € 16.800,00

Lotto 5) Vm sub. 5 = €/mq 800,00 * mq 24,00 = € 19.200,00

Lotto 6) Vm sub. 6 = €/mq 800,00 * mq 25,00 = € 20.000,00

Lotto 7) Vm sub. 7 = €/mq 800,00 * mq 26,00 = € 20.800,00

Lotto 8) Vm sub. 8 = €/mq 800,00 * mq 15,00 = € 12.000,00

Lotto 9) Vm sub. 9 = €/mq 800,00 * mq 11,00 = € 8.800,00

Lotto 10) Vm sub. 10 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = € 9.600,00

Lotto 11) Vm sub. 11 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = € 9.600,00

Lotto 12) Vm sub. 12 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = € 9.600,00

Lotto 13) Vm sub. 13 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = € 9.600,00

Lotto 14) Vm sub. 14 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = € 9.600,00

Lotto 15) Vm sub. 15 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = € 9.600,00

Lotto 16) Vm sub. 16 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = €. 9.600,00

Lotto 17) Vm sub. 17 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = €. 9.600,00

Lotto 18) Vm sub. 18 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = €. 9.600,00

Lotto 19) Vm sub. 19 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = €. 9.600,00

Lotto 20) Vm sub. 20 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = €. 9.600,00

Lotto 21) Vm sub. 21 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = €. 9.600,00

Lotto 22) Vm sub. 22 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = €. 9.600,00

Lotto 23) Vm sub. 23 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = €. 9.600,00

Lotto 24) Vm sub. 24 = €/mq 800,00 * mq 12,00 = €. 9.600,00

TOTALE € 276.000,00

Il più probabile valore di mercato del terreno su cui insistono 24 posti auto scoperti oltre area di manovra di ingresso e di uscita considerato libera è risultato essere pari a € 276.000,00.

11) Determinazione del prezzo a base d'asta

Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, degli oneri necessari alla riqualificazione dell'area con opere di manutenzione ordinaria, si ritiene per determinare il prezzo a base d'asta il valore di mercato come sopra determinato debba essere ridotto di una percentuale in genere variabile tra il 5% ed il 15%, si ritiene di applicare la percentuale media del 10%, ottenendo così il seguente prezzo:

Prezzo a base d'asta

Lotto 1)	€.	11.520,00
Lotto 2)	€.	7.920,00
Lotto 3)	€.	11.520,00
Lotto 4)	€.	15.120,00
Lotto 5)	€.	17.280,00
Lotto 6)	€.	18.000,00
Lotto 7)	€.	18.720,00
Lotto 8)	€.	10.800,00
Lotto 9)	€.	7.920,00
Lotto 10)	€.	8.640,00
Lotto 11)	€.	8.640,00
Lotto 12)	€.	8.640,00
Lotto 13)	€.	8.640,00
Lotto 14)	€.	8.640,00
Lotto 15)	€.	8.640,00
Lotto 16)	€.	8.640,00
Lotto 17)	€.	8.640,00
Lotto 18)	€.	8.640,00
Lotto 19)	€.	8.640,00
Lotto 20)	€.	8.640,00
Lotto 21)	€.	8.640,00
Lotto 22)	€.	8.640,00
Lotto 23)	€.	8.640,00
Lotto 24)	€.	<u>8.640,00</u>
TOTALE	€	248.400,00

12) Divisibilità in caso di comproprietà

L'esecutato il Sig. xxx è unico proprietario del terreno.

12. bis) Regime impositivo della vendita

Essendo l'esecutato un privato la vendita dell'unità immobiliari oggetto di perizia non sono soggette ad IVA.

13.) Riepilogo in caso di più lotti

Lotto 1) Quota per l'intero 1/1 :

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in Comune di Campi Bisenzio, all'interno di via Elsa, altezza del civico n. 2, di forma trapezoidale allungata e curvilinea di circa metri quadrati 880 con accesso dalla detta via attraverso una sbarra elettrica, l'area è posta sul retro del fabbricato condominiale identificato con il civico 2 a confine con l'argine del fiume Bisenzio e con un altro parcheggio di altro condominio.

Confini: Via Elsa, fiume Bisenzio, Condominio di Via Elsa n. 2;

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio quale ente urbano nel foglio di mappa **20**, part. **1176**, are 8 e Ca 80; Al Catasto Fabbricati di detto comune l'area è rappresentata nel foglio di mappa **20**, part. **1176**:

- sub. **1**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale 16 mq. e rendita catastale €. 44,62, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **2**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie catastale 11 mq. e rendita catastale €. 30,68, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **3**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie

catastale 16 mq. e rendita catastale €. 44,62, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **4**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq., superficie catastale 21 mq. e rendita catastale €. 58,57, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **5**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq., superficie catastale 24 mq. e rendita catastale €. 66,93, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **6**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq., superficie catastale 25 mq. e rendita catastale €. 69,72, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **7**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq., superficie catastale 26 mq. e rendita catastale €. 72,51, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **8**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie catastale 15 mq. e rendita catastale €. 41,83, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **9**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie catastale 11 mq. e rendita catastale €. 30,68, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **10**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **11**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq.,

superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **12**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **13**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **14**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **15**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **16**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **17**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **18**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

- sub. **19**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **20**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **21**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **22**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **23**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;
- sub. **24**, Via Elsa snc, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. e rendita catastale €. 33,47, a seguito di variazione del 07/09/2017 protocollo n. FI0122608;

Prezzo a base d'asta

- Lotto 1) €. 11.520,00
- Lotto 2) €. 7.920,00
- Lotto 3) €. 11.520,00
- Lotto 4) €. 15.120,00
- Lotto 5) €. 17.280,00
- Lotto 6) €. 18.000,00

Lotto 7) € 18.720,00
Lotto 8) € 10.800,00
Lotto 9) € 7.920,00
Lotto 10) € 8.640,00
Lotto 11) € 8.640,00
Lotto 12) € 8.640,00
Lotto 13) € 8.640,00
Lotto 14) € 8.640,00
Lotto 15) € 8.640,00
Lotto 16) € 8.640,00
Lotto 17) € 8.640,00
Lotto 18) € 8.640,00
Lotto 19) € 8.640,00
Lotto 20) € 8.640,00
Lotto 21) € 8.640,00
Lotto 22) € 8.640,00
Lotto 23) € 8.640,00
Lotto 24) € 8.640,00
TOTALE € 248.400,00

Ritengo con ciò di avere risposto ai quesiti della presente consulenza tecnica
porgo i miei ossequi.

Firenze, 13 maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Ciatti Jacopo

Allegati:

- "A" - Documentazione corrispondenza ;
- "B" - Documentazione catastale;
- "C" - Documentazione di rilievo ;
- "D" - Documentazione fotografica ;
- "E" - Documentazione conservatoria;
- "F" - Atto di compravendita Notaio xxx;
- "G" - Docum. acquisita in Comune di Campi Bisenzio;
- "H" - Tabella Riepilogativa;
- Promemoria per spese