

TRIBUNALE DI FIRENZE

III° sez. civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G. 270/2021

BANCA Intesa San Paolo Vs XXXXXXXXXXXX

G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio



Firenze li 11 marzo 2024



Il sottoscritto Geometra Massimo Antonucci, con studio in Firenze Via Fiume, 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 2427/11, ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n° 2582, nominato Esperto con Ordinanza del Giudice alle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Laura D'Amelio in data 22/07/2022, sulla scorta dei sopralluoghi e gli accertamenti eseguiti relazione quanto segue in risposta ai quesiti postigli dal G.E.

Quesito n. 1 - Provveda ad identificare il/i bene/i 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 specificamente 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 accatastale; 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.



Quesito n. 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...);

Quesito n. 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;

Quesito n.4

Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (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 dallo 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;

Quesito n. 5

Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i 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. 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;

Quesito n. 6

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 comma 2



disp. att. c.c., atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali e 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...)

Quesito n. 7

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e 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 procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Quesito n. 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 di perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito n. 9

Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e 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;

Quesito n. 10

Indicare il valore di mercato 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 la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

Quesito n. 11

Indicare il prezzo a 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.

Quesito n. 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;

-indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

Premessa- Descrizione generale

Oggetto di pignoramento è una porzione di casolare ad uso residenziale disposto su più livelli (seminterrato, terreno e primo), con annessi locali accessori, avente accesso da cancello carrabile sulla via Certaldese al n.c. 65 e dotato di molteplici ingressi dal resede cortilare a comune.

Il fabbricato dista 27 Km dal centro del Comune di Firenze, 24 km da Greve in Chianti e 18 Km dal Casello Autostradale di Impruneta.

Lo stesso presenta struttura portante verticale in muratura mista (pietra-laterizio), solai tradizionali in legno e o laterizio, tramezzi interni in muratura di mattoni pieni e/o forati, pavimenti genericamente in cotto antico e non ed inserti in pietra, intradossi costituiti da volte o solai orizzontali con laterizi in vista o intonacati, infissi interni in legno ed esterni in legno e/o metallo, taluni con persiana o portellone.

L'articolata copertura è tradizionale in coppi e tegoli- gronde alla fiorentina. Le facciate sono finite ad intonaco civile e tinteggiate. Esternamente la viabilità è pavimentata per i marciapiedi oppure inghiaiaata nelle porzioni carrabili.

Nel suo complesso l'edificio risulta in buono stato di manutenzione, poiché oggetto di ristrutturazione restauro risalenti alla prima metà degli anni duemila.

Fanno parte del compendio immobiliare molteplici locali accessori funzionali all'attività agricola-vinicola dell'azienda nonché un edificio autonomo (ex fienile) ad uso abitativo.

Si fa presente che l'edificio presenta un consistente dislivello trasversale, tale da far risultare sfalsata l'indicazione di taluni piani che possono risultare non congruenti rispetto a quanto indicato nei dati catastali.

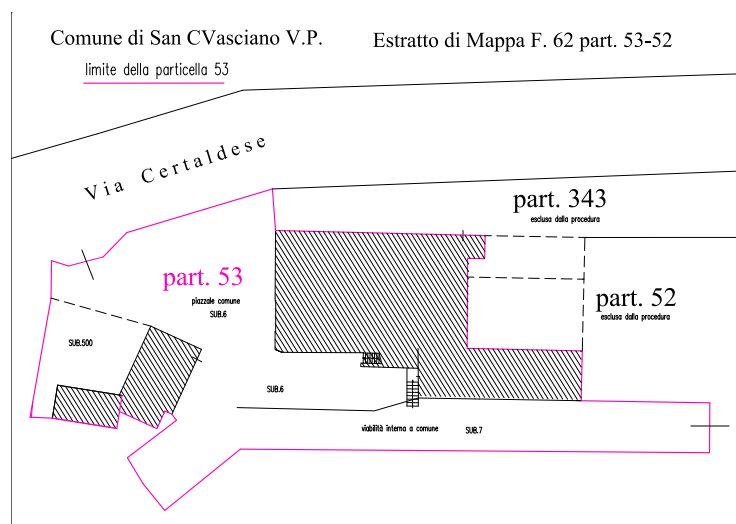


Posizione urbanistica. L'immobile è inserito in zona agricola E2 Territorio Aperto e Territorio Urbanizzato Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico, non notificato ex D.lgsv 42/2004 né inserito in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

L'edificio risale ad epoca anteriore al 1/09/1967, in realtà anteriore anche al 1942 ed è stato oggetto di diversi interventi edilizi, descritti nel prosieguo per ogni lotto.

Posizione catastale

La porzione di casolare oggetto di pignoramento non risulta nettamente distinta dalla limitrofa costruzione "villa padronale", non oggetto della presente procedura, ma appartenente alla medesima proprietà, tanto che talune unità immobiliari risultano tra loro parzialmente compenstrate, come descritto nel prosieguo. A causa della mancata e/o inesatta identificazione e rappresentazione catastale di talune unità immobiliari rispetto agli elementi identificativi del pignoramento, lo scrivente, previa autorizzazione del G.E, ha provveduto alle opportune rettifiche di identificativo nonché a variazioni planimetriche, anche con frazionamento di una U.I. insistente sulle due particelle contigue (53 oggetto di pignoramento e 52 estranea a detta procedura.



Si
precisa a tal
proposito
che detto
frazionamen
to è stato
possibile
ancorché
riferito in
parte alla
particella
52 estranea
al
pignoramen

to poiché riferita a portico aperto e accessibile dalla particella 53. Viceversa non è stato possibile operare il frazionamento anche delle due residue U.I. che insistono sulle due particelle contigue poiché ciò



avrebbe comportato la necessità di intervenire su porzioni immobiliari non gravate da pignoramento e quindi non accessibili in relazione dell'incarico.

Per meglio comprendere quanto riferito in proposito all'allegato E Visure Catastali si unisce lo schema di flusso delle modifiche catastali apportate con cambio di identificativo, variazioni planimetriche e frazionamento eseguite.

Formazione lotti

Viste le caratteristiche costruttive e funzionali del compendio immobiliare suddiviso in molteplici subalterni catastali, si è ritenuto di individuare n. cinque lotti, accorpendo alcuni accessori, precisando che taluni lotti risultano collegati tra loro e dovranno pertanto essere divisi con modeste opere murarie per tamponamento di porte interne, separazione impiantistiche, nuovi allacciamenti, come meglio precisato nel prosieguo.

Criteri estimativi comuni a tutti i lotti

Premesso che la determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobili (stima) consiste sinteticamente nel prodotto tra la consistenza virtuale ed il più probabile valore di mercato.

-Calcolo della consistenza

atteso che è stato eseguito un rilievo pressoché integrale dell'intero edificio, le superfici sono state desunte direttamente da autocad e virtualizzate ex DPR 138/1998 quindi con i seguenti criteri:

Superficie lorda o commerciale dedotta da poligoni, comprensiva delle murature interne, delle murature esterne a confine con altre proprietà (considerate al 50%) e delle murature esterne NON a confine con altre proprietà, computate fino ad uno spessore max di 50cm.

-Ambienti principali e/o accessori diretti (soggiorno, camera, cucina, bagni, rip. disimp.) coeff. 1,00

-pertinenze esclusive di servizio (portici, cantine, soffitte locali di deposito ecc.) comunicanti con l'U.I. principale coeff. 0,50 – se non comunicanti con l'UI. principale – coeff. 0,25;

-aree scoperte - Fino alla superficie dell'u.i. coeff. 0,10- per la parte eccedente la superficie dell'U.I. coeff. 0,02.

-Determinazione del più probabile valore unitario di mercato

Nella fattispecie siamo in presenza di rarefatte se non assenti recenti contrattazioni per immobili simili. Dopo attenta valutazione si



ritiene di adottare la media aritmetica di valori dedotti con due tipologie di ricerca: 1) ricerca presso banche dati - annunci immobiliari; 2) consultazione banche date (OMI).

1)- Dalla verifica della pubblicità immobiliare idealista 03/03/2024, riferita ad immobili analoghi e nella zona, si sono presi in esame le seguenti inserzioni:

-Casale cascina in via San Pancrazio-ponte rotto- porzione di colonica 150 mq su tre livelli, con giardino di 400 mq-ristrutturata- richiesta €.540.000, corrispondente a ca. 3.200 €/mq escludendo il giardino.

-Proprietà rustica in via San Pancrazio – ponte rotto, vicina alla proprietà della superiore inserzione, porzione di colonica di 150 mq. su tre livelli, con ampio giardino, richiesta €. 430.000, corrispondente a €/mq. 2.400 senza giardino.

- porzione ex casa colonica in loc. Calzaiolo, di mq 170 circa corredata da resede-giardino privato di circa 250 mq oltre ampio loggiato e accessori su tre livelli in ottimo stato. richiesta € 420.000, corrispondenti ad un prezzo verosimile di ca 2.300.00 €/mq. considerato senza giardino esclusivo.

Si riferisce di non aver trovato altri elementi utilizzabili ai fini della presente poiché troppo lontani e/o comunque riguardanti immobili ben diversi da quello in oggetto e quindi difficilmente comparabili.

Da quanto sopra rilevato si ritiene di poter assumere come valore medio €/mq. 2600- Considerato che trattasi di cd. “asking price” si ritiene adottare un coefficiente riduttivo del 15%, normalmente ottenibile in una contrattazione, pervenendo così ad un valore unitario di €/mq. 2.200,00.

2)- Dalla ricerca effettuata presso la pubblica Banca dati dell’Agenzia delle Entrate -OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), per la zona in oggetto (R1 – Extraurbana-Resto del Territorio) 1° sem. 2023, il valore indicato per abitazioni civili in stato conservativo normale, è ricompreso tra €/mq 1.650 e 2.250.

Atteso che lo stato generale delle unità immobiliari nel suo complesso si trova in buone condizioni estrinseche ed intrinseche, si ritiene congruo adottare un valore intermedio di detta “forbice” pari ad €/mq 2.000.



Ne consegue che il più probabile valore unitario di mercato da assumere per le U.I. dei lotti che saranno oggetto di valutazione a seguire, viene determinato **in €/mq. 2.100.**

Risposta ai quesiti.

Lotto "1"

1)- Provveda ad identificare i beni

Descrizione - Porzione di casolare posto nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) località San Pancrazio, Via Certaldese n. 65 costituita da abitazione su tre livelli collegati tra loro da scala interna, composta da n. 8 vani principali, servizi ed accessori al piano, soppalco e colombaia al piano soprastante nonché locali accessori quali lavanderia, deposito, forno e ripostigli al piano inferiore.

1a)- Identificazione catastale

Il lotto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune San Casciano in Val di Pesa, rappresentato nel Foglio di mappa 62, con i seguenti identificativi:

- Porzione della Particella 53, subalterno 13 graffato con la particella 52 sub 8, correttamente intestata all'esecutata, censita in categoria catastale A/8, classe 2, con la maggior consistenza di 16 vani, superficie catastale totale di mq. 524 con rendita catastale pari a Euro 3.057,42. Si precisa che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi a causa di inesattezze grafiche e modeste modifiche effettuate dalla proprietà. Si significa che nella planimetria è rappresentato un ampio vano, a sinistra per chi entra dall'ingresso principale, ricompreso nella particella 52 pertanto escluso dalla presente procedura.
- Porzione della Particella 53, subalterno 12 graffato con la particella 52 sub 7, censita in categoria catastale A/8, classe 3, della consistenza di 22,5 vani, superficie catastale totale di mq. 697 con rendita catastale pari a Euro 5.054,82, correttamente intestata. Si precisa che la planimetria catastale rappresenta per la maggior parte porzione ricompresa nella particella 52 non oggetto della presente procedura e soltanto un vano con servizio igienico ricompreso nella particella 53 oggetto di procedura. La rappresentazione grafica di detta porzione interessata dalla procedura comunque non è conforme allo stato dei luoghi anche



perché presenta un'apertura di collegamento con l'U.I. di cui la lotto 1.

- Particella 53 sub 501 censita in categoria catastale C/2 classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale totale di mq. 6 con rendita catastale pari a Euro 9,30, correttamente intestata

2) estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento del 22/07/20121 rep. n. 4799 trascritto a Firenze in data 21/09/2021 RP n. 27766 è riferito ad "abitazione rurale con annessi fondi e magazzini rurali sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) via Certaldese n. 65, identificato al Catasto Terreni di detto Comune con il foglio 62, particella 53" Al catasto fabbricati i suddetti beni immobili identificati nella particella 53 con il subalterno 1, per effetto delle modifiche di identificativo apportate dal sottoscritto e come riportato in premessa, è stato sostituito con sub 13 della particella 53 graffato con il sub. 8 della particella 52 (questa non pignorata). Ne consegue che limitatamente alle porzioni di immobile identificate dal sottoscritto quali sottese e rientranti nella particella 53, il lotto è da ritenersi ricompreso nel pignoramento in oggetto.

Non risultano altri comproprietari oltre alla società esecutata e non si hanno altri diritti reali di godimento da parte di terzi.

3)- estremi dell'atto di provenienza

Con Atto di Compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Andrea Salani di Firenze del 19.05.1977, repertorio numero 11020, trascritto a Firenze in data 07.06.197 R.P 7529 i suddetti beni in maggior consistenza venivano acquistati dalla società in accomandita semplice [REDACTED] C. con sede a Fiesole. Con atto del 21/02/1979 n. 12795/7922 di rep. del notaio Andrea Salani la XXXXXXXXXX si trasforma in Società in XXXXXXXXXX sede in San Casciano in Val di Pesa.

4)- sommaria descrizione del bene - caratteristiche interne ed esterne

Porzione di casolare posto nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) località San Pancrazio, Via Certaldese n. 65 costituita da abitazione su tre livelli collegati tra loro da scala interna, composta da n. 8 vani principali, servizi ed accessori al piano, soppalco e colombaia al piano soprastante nonché locali accessori quali lavanderia, deposito, forno e ripostigli al piano inferiore.



Le caratteristiche costruttive sono tipiche delle costruzioni rurali toscane ristrutturata, comprendenti solai a vista con travicelli oppure volte con mattoni a vista per il piano inferiore, pavimenti in cotto ad eccezione della cucina dei servizi igienici, infissi lignei tradizionali, intonaco civile. Impiantistica di tipo recente, incassato, non disgiunta dalle altre U.I. che compongono l'intero complesso.

L'U.I. gode di diritto di passo carrabile e pedonale sull'intera particella 53 nonché, per destinazione del padre di famiglia, sulla limitrofa particella 52.

5)- Stato di possesso

I beni immobili in oggetto ricompresi del lotto sono occupati dalla sig.ra XXXXXXXXX in qualità di socia della soc. eseguita e figlia della sig.ra XXXXXXXXX legale rappresentante della società eseguita, unitamente al proprio nucleo familiare.

6) Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

Non permarranno formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

7)- formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati

A seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di verificare quanto richiesto dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della "XXXXXXXXXX sede in San Casciano in Val di Pesa", riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sul bene in esame:

-Iscrizione Ipoteca Volontaria Reg. Gen. 23742 Reg. Part. 5900 del giorno 03/07/2002 per € 516.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia SpA con sede in Pistoia.

-Trascrizione Atto Giudiziario Reg. Gen. 39328 Reg. Part. 27766 del 21/09/2021 portante verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo SpA con sede in Torino.

-Iscrizione Ipoteca in rinnovazione Reg. Gen. 22268 Reg. Part. 4017 del giorno 20/05/2022 per € 516.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia SpA con sede in Pistoia.

menti.

8)- Spese annue di gestione e condominiali

Non risulta costituito nessun tipo di condominio, pertanto nessuna spesa di manutenzione deliberata e nessun costo di gestione e dimostrabile da documentazione.

9)- Regolarità edilizia ed urbanistica



L'edificio di cui il lotto è parte è stato edificato in epoca anteriore al 1/09/1967, ed è stato successivamente oggetto dei seguenti interventi edilizi:

-Opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di bagno W.C. e finiture interne a locali adibiti a depositi agricoli al P.T. eseguiti in forza di DIA ex art. 9 comma 3 della L.R.T. n. 52/1999 depositata in data 28/03/2001 registrata al n. 215.

-Opere di Ristrutturazione abitazione rurale e fondi rurali in forza di C.E. n. 691 del 16/11/2001.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi, si possono riscontrare modeste inesattezze e/o imprecisione grafiche, modeste differenze esecutive interne e/o esterne identificabili come modifiche di cantiere, che a mente della L.R. 65/2014 art. 198 c.3 modificato dalla L.R. 47/2021, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo trattandosi di irregolarità geometriche nonché diversa collocazione di opere interne, ascrivibili a tolleranze di costruzione.

10)- Indicare il valore di mercato dell'immobile

Consistenza

N. LOTTO	PIANO	CONSIST. Mq.	COEFF	MQ.
LOTTO 1	S1 -wc	3,00	0,25	0,75
	S1 - androne	13,00	0,25	3,25
	PT - accessori	101,00	0,5	50,50
	P1 - portico	39,00	0,3-0,1	8,90
	P1 - scala	10,00	0,30	3,00
	P1 - abitazione	378,00	1,00	378,00
	AMMEZZ	25,00	1,00	25,00
	COLOMBAIA	26,00	1,00	26,00

tot.virt. 495,40

10a) Determinazione del Valore di mercato

Preso atto del valore medio unitario sopra determinato in premessa pari ad €/mq. 2.100,00 e della superficie commerciale/virtuale sopra indicata, si perviene al valore dell'unità immobiliare in oggetto che risulta di Euro 1.040.340 (mq. 495,40 x 2.100,00), arrotondato ad €. 1.040.000,00

11)- Indicare il prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta pertanto viene determinato in €. 936.000 pari al 90% del valore di stima. A detto valore occorre detrarre i costi



prevedibili per i tamponamenti da realizzare per separazione da unità immobiliari contermini, per le relative divisioni impiantistiche nonché per oneri professionali ivi compreso l'aggiornamento catastale come riferito al riguardo, il tutto valutabile forfetariamente in €. 11.000, portando così il prezzo a base d'asta ad €. 925.000 diconsì €. Novecentoventicinquemila/00.

12)- Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene pignorato.

12a)-se il compendio pignorato può essere diviso in natura

Come riferito in premessa il compendio immobiliare è stato suddiviso in cinque lotti.

b)-indicare il regime impositivo della vendita

Trattandosi di beni immobili intestati a società la vendita sarà soggetta ad IVA



Lotto "2"

1)- Provveda ad identificare i beni

Appartamento in casolare in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) località San Pancrazio, Via Certaldese n. 65 al piano primo con accesso autonomo, composto da tre vani oltre servizio igienico, corridoio e ripostiglio, nonché cantina e due locali "cisterna" al piano terreno. L'U.I. gode di diritto di passo carrabile e pedonale sull'intera particella 53 nonché, per destinazione del padre di famiglia, sulla limitrofa particella 52.

1a)- Identificazione catastale

Il lotto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune San Casciano in Val di Pesa Via Certaldese 65, nel Foglio di mappa 62, come in appresso:

- Quanto all'abitazione, dalla particella 53 sub. 10, Piano 1 categoria A/4 di classe 4a, consistenza 4 vc, superficie catastale totale 90, con rendita catastale pari a Euro 413,17. Si fa presente che i dati catastali sono variati in un primo momento per rettifica di identificativi, essendo errata l'attribuzione originaria della particella (52 anziché 53) quindi in dipendenza del deposito di planimetria catastale variazione di consistenza del 28/02/2024 prot. FI0037663 per diversa distribuzione spazi interni.
- quanto alla cantina, dalla particella 53, subalterno 4, catg. C2 di classe 5 con la consistenza di 9 mq. e rendita di €. 39,97
- quanto ai due locali Locali cisterna dalla particella 53 subalterno 5, catg. C2 di classe 5 con la consistenza di 22 mq. e rendita di €. 97,71.

Ai sensi del novellato comma I-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, si dichiara la correttezza dei dati catastali di tutte e tre le UU.II. e, a mente della circ. dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. 36607, si ritiene che le relative planimetrie catastali siano da ritenersi conformi allo stato dei luoghi.

2) estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento del 22/07/20121 rep. n. 4799 trascritto a Firenze in data 21/09/2021 RP n. 27766 è riferito ad "abitazione rurale con annessi fondi e magazzini rurali sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) via Certaldese n. 65, identificato al Catasto



Terreni di detto Comune con il foglio 62, particella 53” Al catasto fabbricati i suddetti beni immobili già identificati nella particella 53 con i subalterni 4 e 5 sono corretti. Il nuovo subalterno 10 della particella 53 non compariva nel pignoramento poiché era errata la sua identificazione quale sub 2 della particella 52 anziché 53. Tuttavia a seguito delle note modifiche di identificativo catastale apportate dal sottoscritto l’U.I. ha assunto il corretto identificativo con particella 53 sub 10, quindi rientrante nelle disposizioni del pignoramento in oggetto.

Non risultano altri comproprietari oltre alla società esecutata e non si hanno altri diritti reali di godimento da parte di terzi.

3)- estremi dell’atto di provenienza

Vedasi lotto 1

4)- sommaria descrizione del bene - caratteristiche interne ed esterne

Appartamento in casolare in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) località San Pancrazio, Via Certaldese n. 65 al piano primo con accesso autonomo sul fianco laterale destro mediante scala esterna, composto da tre vani oltre servizio igienico, corridoio e ripostiglio, nonché cantina al piano terreno con accesso autonomo sottostante la scala di ingresso oltre due sottostanti locali “cisterna” al piano terreno, con accesso indipendente. La funzione delle cisterne per recupero acqua piovana è da ritenersi presumibilmente già a servizio dell’intero complesso immobiliare. Le caratteristiche costruttive sono tipiche delle costruzioni rurali toscane ma ristrutturata, con pavimenti in cotto ad eccezione della cucina dei servizi igienici, infissi lignei tradizionali, intonaco civile. Impiantistica di tipo recente, incassata, impianto termico a termosifone con radiatori e caldaia a gas, servizi igienici completi.

L’U.I. gode di diritto di passo carrabile e pedonale sull’intera particella 53.

5)- Stato di possesso

I beni immobili in oggetto sono nella disponibilità dell’azienda agricola di propr. della società esecutata, al momento liberi.

6) Formalità e vincoli a carico dell’acquirente

Non permarranno formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente.

7)- formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati

Vedasi lotto1



8)- Spese annue di gestione e condominiali

Non risulta costituito nessun tipo di condominio, pertanto nessuna spesa di manutenzione deliberata e nessun costo di gestione e dimostrabile da documentazione.

9)- Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio risale ad epoca anteriore al 1/09/1967, in realtà anteriore anche al 1942) ed allora non è stato oggetto di alcun intervento edilizio che avrebbe richiesto di dotarsi di titolo edilizio nè DIA, SCIA o CILA.

10)- Indicare il valore di mercato dell'immobile

Consistenza

LOTTO 2	S1 cantine cisterne	50	0,25	12,5
	PT – abitazione	87	1,00	87,0
sup tot.virt.				99,50

Determinazione del Valore di mercato

Preso atto del valore medio unitario sopra determinato in premessa pari ad €/mq. 2.100,00 e della superficie commerciale/virtuale sopra indicata, si perviene al valore dell'unità immobiliare in oggetto che risulta di Euro 208.950,00 (mq. 99,50 x 2.100,00), arrotondato ad €. 209.000,00

11)- Indicare il prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta pertanto viene determinato in €. 188.100 pari al 90% del valore di stima che viene arrotondato ad €. 188.000 dicansi €. centoottantottomila/00.

12)- Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene pignorato.

12a)-se il compendio pignorato può essere diviso in natura

Come riferito in premessa il compendio immobiliare è stato suddiviso in cinque lotti.

12 b)-indicare il regime impositivo della vendita

Trattandosi di beni immobili intestati a società la vendita sarà soggetta ad IVA



Lotto “3”

1)- Provveda ad identificare i beni

Locali ad uso deposito al piano terreno di antico casolare in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) località San Pancrazio, Via Certaldese n. 65 con duplice accesso dal resede a comune lato destro, con annesso anti-bagno, bagno -WC e rispostiglio, per una superficie complessiva lorda di circa mq. 95.

Identificazione catastale

Il lotto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune San Casciano in Val di Pesa Via Certaldese 65, nel Foglio di mappa 62, Particella 53, subalterno 2 e censito in categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 76 mq, con rendita catastale pari a Euro 337,56.

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi.

Ai sensi del novellato comma I-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, si dichiara la correttezza dei dati catastali e, a mente della circ. dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. 36607, si ritiene che la planimetria catastale sia da ritenersi conforme allo stato dei luoghi.

2) estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento del 22/07/20121 rep. n. 4799 trascritto a Firenze in data 21/09/2021 RP n. 27766 è riferito ad “abitazione rurale con annessi fondi e magazzini rurali sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) via Certaldese n. 65, identificato al Catasto Terreni di detto Comune con il foglio 62, particella 53” Al catasto fabbricati il suddetto bene immobile è ricompreso nella particella 53 ed identificato con il subalterno 2, quindi ricompreso nel pignoramento in oggetto.

Non risultano altri comproprietari oltre alla società esecutata e non si hanno altri diritti reali di godimento da parte di terzi.

3)- estremi dell'atto di provenienza

Vedasi lotto 1

4)- sommaria descrizione del bene –

Gli ambienti sono utilizzati quale mostra e dimostrazione dell'attività oleo-enologica della società esecutata e presentano rifiniture rustiche ma di ottimo livello, con pavimenti in lastre di pietra e cotto antico, soffitto a volta a crociera con laterizio in vista e gli altri controsoffittati, le pareti della mostra sono prive di intonaci con



tessitura muraria in vista, impianto di climatizzazione con split, infissi in legno-metallo. Il servizio igienico è rivestito con ceramica.

L'U.I. gode di diritto di passo carrabile e pedonale sull'intera particella 53.

5)- Stato di possesso

I beni immobili in oggetto sono nella disponibilità dell'azienda agricola di propr. della società eseguita.

6) Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

Non permarranno formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

7)- formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati

Vedasi lotto 1

8)- Spese annue di gestione e condominiali

Non risulta costituito nessun tipo di condominio, pertanto nessuna spesa di manutenzione deliberata e nessun costo di gestione e dimostrabile da documentazione.

9)- Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio risale ad epoca anteriore al 1/09/1967, in realtà anteriore anche al 1942) ed allora non è stato oggetto di alcun intervento edilizio che avrebbe richiesto di dotarsi di titolo edilizio nè DIA, SCIA o CILA ad eccezione di

-Opere di Ristrutturazione abitazione rurale e fondi rurali in forza di C.E. n. 691 del 16/11/2001.

-Opere di manutenzione straordinaria per realizzazione di W.C. spogliatoio e antibagno in locali deposito eseguite in forza di DIA depositata ai sensi dell'art. 9 della L.R. 52/1999, registrata con il n. 215.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi, si possono riscontrare modeste inesattezze e/o imprecisione grafiche, modeste differenze esecutive interne e/o esterne identificabili come modifiche di cantiere, che a mente della L.R. 65/2014 art. 198 c.3 modificato dalla L.R. 47/2021, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo trattandosi di irregolarità geometriche nonché diversa collocazione di opere interne, ascrivibili a tolleranze di costruzione.

10)- Indicare il valore di mercato dell'immobile

Consistenza



LOTTO 3	PT - esposizione	95	0,50	47,5
			sup tot.virt.	47,50

Determinazione del Valore di mercato

Preso atto del valore medio unitario sopra determinato in premessa pari ad €/mq. 2.100,00 e della superficie commerciale/virtuale sopra indicata, si perviene al valore dell'unità immobiliare in oggetto che risulta di Euro 99.750,00 (mq. 47,50x 2.100,00), arrotondato ad €. 100.000,00

11)- Indicare il prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta pertanto viene determinato in €. 90.000 pari al 90% diconsi €. novantamila/00.

12)- Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene pignorato.

12a)-se il compendio pignorato può essere diviso in natura

Come riferito in premessa il compendio immobiliare è stato suddiviso in cinque lotti.

12 b)-indicare il regime impositivo della vendita

Trattandosi di beni immobili intestati a società la vendita sarà soggetta ad IVA



Lotto “4”

1)- Provveda ad identificare i beni

N. 5 locali ad uso deposito al piano terreno di antico casolare in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) località San Pancrazio, Via Certaldese n. 65 con accesso autonomo esterno, con annesso anti-bagno, bagno -WC per una superficie complessiva di circa mq.127

Identificazione catastale

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune San Casciano in Val di Pesa provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 62, Particella 53, subalterno 3 e censito in categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 92 mq, con rendita catastale pari a Euro 408,62.

La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi.

Ai sensi del novellato comma I-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, si dichiara la correttezza dei dati catastali e, a mente della circ. dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. 36607, si ritiene che la planimetria catastale sia da ritenersi conforme allo stato dei luoghi.

2) estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento del 22/07/20121 rep. n. 4799 trascritto a Firenze in data 21/09/2021 RP n. 27766 è riferito ad “abitazione rurale con annessi fondi e magazzini rurali sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) via Certaldese n. 65, identificato al Catasto Terreni di detto Comune con il foglio 62, particella 53” Al catasto fabbricati il suddetto bene immobile è ricompreso nella particella 53 ed identificato con il subalterno 3, quindi ricompreso nel pignoramento in oggetto.

Non risultano altri comproprietari oltre alla società esecutata e non si hanno altri diritti reali di godimento da parte di terzi.

3)- estremi dell'atto di provenienza

Vedasi lotto 1)

4)- sommaria descrizione del bene –

Gli ambienti sono utilizzati quale mostra e dimostrazione dell'attività oleo-enologica della società esecutata e presentano rifiniture rustiche con pavimenti in gres tipo cotto, inserti in laterizio a vista per gli archi, soffitti orizzontali intonacati salvo vani retrostanti con travetti lignei, locale servizio igienico finestrato con bidet e doccia a



pavimento, bocca di lupo, infissi in legno. Il bene è privo di impianto termico mentre quello elettrico è esterno. Si segnala la presenza di marcati segni di degrado della porzione inferiore dell'intonaco a causa di infiltrazione su diverse pareti.

L'U.I. gode di diritto di passo carrabile e pedonale sull'intera particella 53.

5)- Stato di possesso

I beni immobili in oggetto sono nella disponibilità dell'azienda agricola di propr. della società eseguita, al momento liberi.

6) Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

Non permarranno formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

7)- formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati
 Vedasi lotto 1)

8)- Spese annue di gestione e condominiali

Non risulta costituito nessun tipo di condominio, pertanto nessuna spesa di manutenzione deliberata e nessun costo di gestione e dimostrabile da documentazione.

9)- Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio risale ad epoca anteriore al 1/09/1967, in realtà anteriore anche al 1942) e da allora non è stato oggetto di alcun intervento edilizio che avrebbe richiesto di dotarsi di titolo edilizio nè DIA, SCIA o CILA ad eccezione di

-Opere di Ristrutturazione abitazione rurale e fondi rurali in forza di C.E. n. 691 del 16/11/2001.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi, si possono riscontrare modeste inesattezze e/o imprecisione grafiche, modeste differenze esecutive interne e/o esterne identificabili come modifiche di cantiere, che a mente della L.R. 65/2014 art. 198 c.3 modificato dalla L.R. 47/2021, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo trattandosi di irregolarità geometriche nonché diversa collocazione di opere interne, ascrivibili a tolleranze di costruzione.

10)- Indicare il valore di mercato dell'immobile

Consistenza

LOTTO 4	S1 - deposito	127	0,50	63,5
---------	---------------	-----	------	------

Determinazione del Valore di mercato



Preso atto del valore medio unitario sopra determinato in premessa pari ad €/mq. 2.100,00 e della superficie commerciale/virtuale sopra indicata, si perviene al valore dell'unità immobiliare in oggetto che risulta di Euro 133.350 (mq. 63,50x 2.100,00), arrotondato ad €. 133.000

11)- Indicare il prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta pertanto viene determinato in €. 119.700 pari al 90% arrotondato ad €. 120.000 diconsi €. centoventimila/00.

12)- Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene pignorato.

12a)-se il compendio pignorato può essere diviso in natura

Come riferito in premessa il compendio immobiliare è stato suddiviso in cinque lotti.

12 b)-indicare il regime impositivo della vendita

Trattandosi di beni immobili intestati a società la vendita sarà soggetta ad IVA



Lotto "5"

1)- Provveda ad identificare i beni

Edificio monofamiliare terratetto (ex fienile) disposto su due livelli per una superficie complessiva di circa mq...109 con annesso resede esclusivo di circa mq. 114

Identificazione catastale

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune San Casciano in Val di Pesa provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 62, Particella 53, subalterno 500 e censito in categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 546,15, Via Certaldese Piano T-1.

La planimetria risulta NON conforme allo stato dei luoghi per la presenza di un divisorio in cartongesso nell'angolo cottura e l'utilizzo quale bagno w.c. della lavanderia al piano primo.

2) estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento del 22/07/20121 rep. n. 4799 trascritto a Firenze in data 21/09/2021 RP n. 27766 è riferito ad "abitazione rurale con annessi fondi e magazzini rurali sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) via Certaldese n. 65, identificato al Catasto Terreni di detto Comune con il foglio 62, particella 53". Al catasto fabbricati il suddetto bene immobile è ricompreso nella particella 53 ed identificato con il subalterno 500 quindi ricompreso nel pignoramento in oggetto.

Non risultano altri comproprietari oltre alla società esecutata e non si hanno altri diritti reali di godimento da parte di terzi.

3)- estremi dell'atto di provenienza

Vedasi lotto 1)

4)- sommaria descrizione del bene -

L'U.I. abitativa tipo terratetto presenta pianta irregolare con caratteristiche del fienile, ovvero con tetti a capanna in coppi e tegole, gretole in laterizio alle aperture.

L'interno è composto da ingresso-soggiorno, ampio disimpegno (suddiviso con arredo per utilizzarlo come camera pur non avendone i requisiti per via dell'altezza inferiore a 2,70 m previsti dalle norme igienico sanitarie), bagno w.c. completo, vano cottura da cui si accede ad ampio ambiente sottotetto con caminetto, oltre soffitta ed annessa lavanderia (attrezzata a bagno w.c non regolamentare).



All'interno presenta capriata lignea, travi, travicelli lignei e campigiane in vista, pavimenti in gres tipo cotto, scala rivestita in pietra, infissi in metallo con vetro-camera, riscaldamento a stufa – climatizzatori.

L'U.I. gode di diritto di passo carrabile e pedonale sull'intera particella 53. Si precisa infine che sul tergo si trova un manufatto in muratura, non ricompreso nel pignoramento e pertanto estraneo alla procedura.

5)- Stato di possesso

I beni immobili in oggetto sono nella disponibilità dell'azienda agricola di propr. della società esecutata, al momento occupati direttamente dalla legale rappresentante della società esecutata.

6) Formalità e vincoli a carico dell'acquirente

Non permarranno formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

7)- formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati
Vedasi lotto 1)

8)- Spese annue di gestione e condominiali

Non risulta costituito nessun tipo di condominio, pertanto nessuna spesa di manutenzione deliberata e nessun costo di gestione e dimostrabile da documentazione.

9)- Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio risale ad epoca anteriore al 1/09/1967, in realtà anteriore anche al 1942) ed allora non è stato oggetto di alcun intervento edilizio che avrebbe richiesto di dotarsi di titolo edilizio nè DIA, SCIA o CILA ad eccezione di

-Opere di Ristrutturazione per adattamento ad abitazione di annesso agricolo in forza di C.E. n. 107 del 09/11/1993.

-Condono edilizio prot. 94.474 del 30/10/2001 ex L. 724/1994

-DIA n. 478 del 22/06/2006 con successiva variante finale, cui ha fatto seguito il deposito del Certificato di Agibilità/abitabilità ex art. 86 della LR.T. n. 1/2005 ss.mm.ii.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi, si possono riscontrare modeste inesattezze e/o imprecisione grafiche, modeste differenze esecutive interne e/o esterne identificabili come modifiche di cantiere, che a mente della L.R. 65/2014 art. 198 c.3 modificato dalla L.R. 47/2021, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto



nel titolo abilitativo trattandosi eventualmente di irregolarità geometriche nonché diversa collocazione di opere interne, ascrivibili a tolleranze di costruzione.

10)- Indicare il valore di mercato dell'immobile

Consistenza

LOTTO 5	abitazione	95	1	95,00
	soppalco	28	0,5	14,00
	resede	114	0,1	11,40

Totale mq. 120,40

Determinazione del Valore di mercato

Preso atto del valore medio unitario sopra determinato in premessa pari ad €/mq. 2.100,00 e della superficie commerciale/virtuale sopra indicata, si perviene al valore dell'unità immobiliare in oggetto che risulta di Euro 252,840 (mq. 120,40x 2.100,00), arrotondato ad €. 250.000

11)- Indicare il prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta pertanto viene determinato in €. 119.700 pari al 90% arrotondato ad €. 225.000

12)- Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato

Il pignoramento riguarda la piena proprietà del bene pignorato.

12a)-se il compendio pignorato può essere diviso in natura

Come riferito in premessa il compendio immobiliare è stato suddiviso in cinque lotti.

12 b)-indicare il regime impositivo della vendita

Trattandosi di beni immobili intestati a società la vendita sarà soggetta ad IVA

Riepilogo lotti

- Lotto 1-
- Lotto 2-
- Lotto 3-
- Lotto 4-
- Lotto 5-

Si attesta di aver proceduto agli invii di cui al punto 13 dell'incarico (invio della presente relazione ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed al debitore).

Nel ringraziare la S.V.I. della fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione composta da n. 27 pagine oltre allegati sottoelencati, restando a disposizione per i chiarimenti qualora ritenuti necessari.



VERSIONE EPURATA

Massimo ANTONIUCCI
Geometra
Via Fiume,1 50123
Firenze
tel.055-214844
info@antoniucci.org

Con osservanza.

Firenze 11/03/2024

L'Esperto

Geom. Massimo Antoniucci

ALLEGATI:

- ALLEGATO "A": TABELLA RIEPILOGATIVA
- ALLEGATO "B": Documentazione fotografica
- ALLEGATO "C" Planimetria Generale- suddivisioni LOTTI
- ALLEGATO "D" Planimetrie catastali (con indicazioni manoscritte ove necessarie);
- ALLEGATO "E" Visura catastale per soggetto
- ALLEGATO "F" Avviso sopralluogo - avviso di consegna a ½ PEC

