

TRIBUNALE DI FIRENZE

OGGETTO: Relazione tecnica estimativa relativa al procedimento esecutivo Olympia SPV
s.r.l. contro

Ruolo Generale: N. 218/2024.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Romana Bisegna.

Il sottoscritto dott. architetto MAURIZIO LARI, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Firenze col n. 4060 e con studio in Castelfiorentino, via Bovio n. 17 veniva nominato C.T.U. per il procedimento di cui in oggetto; il giorno 04 febbraio 2025 prestava giuramento assumendo i seguenti quesiti:

“ Provveda l'esperto:

1) **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) sei 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 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 (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, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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 dello 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'/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;

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...);

7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti, sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalietà 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 e 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, Vco., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

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 del metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifichi 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.

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 evienziate), 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 I.V.A.) 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, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento terra tetto per civile abitazione, posto nel comune di Lastra a Signa con accesso indipendente dal civico n. 6 di via del Cardio mediante strada poderale, ad un solo piano fuori terra e composto da ingresso soggiorno, ampia cucina pranzo, due camere, un disimpegno e due bagni dei quali uno con antibagno.

Confini appartamento: prop. s.a.s, prop., parti comuni da più lati, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa, l'appartamento oggetto della presente perizia è correttamente intestato a ed è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa 14 particella 74 subalterno 501, via del Cardio n. 2-4, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 117, escluse le aree scoperte mq. 117, Rendita € 596,51.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al Catasto Fabbricati risulta regolarmente depositata la planimetria dell'immobile, ma NON trova corrispondenza con lo stato di fatto per alcune difformità interne che tuttavia non risultano sostanziali.

Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

-Registro Particolare n. 22575 e Registro Generale n. 30431 del 29/07/2024: atto di pignoramento immobiliare notificato dal Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Firenze in data 09/07/2024 rep. n. 6777 a favore della Olympia S.R.L. con sede in



Conegliano (TV) (richiedente: s.r.l. x avv..... x Dovalue s.p.a. via G.B. Pontani n. 14, Perugia) contro, per la quota di 1/1 della proprietà del bene descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa al foglio di mappa n. 14 particella n. 74 subalterno 501.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato in virtù dei seguenti titoli:

a) per quanto riguarda la consistenza originariamente rappresentata al catasto terreni al foglio di mappa 14, particella 74 subalterno 4 per atto giudiziario decreto di trasferimento del Tribunale di Firenze del 12/04/1997 rep. n. 41 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Firenze in data 23/01/1998 al n. 1552 del Registro Particolare e Registro Generale n. 2201 contro per la proprietà di $\frac{1}{2}$ e per la proprietà di $\frac{1}{2}$;

b) per quanto riguarda la consistenza originariamente rappresentata al catasto terreni al foglio di mappa 14, particella 74 subalterno 5 per atto giudiziario decreto di trasferimento del Tribunale di Firenze del 21/05/1998 rep. n. 845 e trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Firenze in data 06/06/1998 al n. 10350 di formalità Registro Particolare e Registro Generale n. 15540 contro per la proprietà di $\frac{1}{2}$ e per la proprietà di $\frac{1}{2}$.

Ai signori,, e i beni erano pervenuti per atto notaio, già di del 27/11/1987 repertorio n. 16128 raccolta n. 3837, trascritto a Firenze in data 17/12/1987 al n. 36906 del registro generale e n. 11219 del registro particolare per quanto concerne l'acquisto dei signori e ed al n. 36908 del registro generale e n. 22171 del registro particolare per quanto concerne l'acquisto dei sig. e

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE



Appartamento terra tetto per civile abitazione, ricavato da un vecchio annesso agricolo posto nel comune di Lastra a Signa con accesso indipendente dal civico n. 6 di via del Cardio mediante strada poderale, ad un solo piano fuori terra ricadente nell'ambito delle aree agricole ed aree dei crinali normata dagli articoli 47-48-49-52-54-55-56 del Piano Operativo del Comune di Lastra a Signa.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura ordinaria intonacata, copertura a tetto con struttura portante in travetti di cemento, sovrastanti tavelle e con manto di copertura in laterizio.

Il tutto si presenta con un grado di manutenzione buono.

L'appartamento è disposto su un unico livello ed è costituito da ingresso soggiorno, ampia cucina pranzo, due camere, un disimpegno e due bagni dei quali uno con antibagno per un totale di mq. 96 circa di superficie utile netta.

In alcuni locali sono stati realizzati dei controsoffitti a mt. 2,72, mentre in altri il soffitto è inclinato con altezze che variano da mt. 2,72 a mt. 3,73, ad esclusione dei bagni e del disimpegno che hanno altezza di mt. 242.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di cotto rettangolare posate a spina nella zona giorno, parquet posato a correre nella zona notte, piastrelle di gres porcellanato in un bagno e pavimento in monocottura ceramica monocolore per l'altro bagno.

Il rivestimento dei bagni è realizzato con la stesse mattonelle del pavimento.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera comune monocolore.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con oscuranti a bandelloni anch'essi in legno tinteggiato esternamente.

L' impianto termico è autonomo alimentato con caldaia murale a gas.



L'appartamento si presenta con finiture recenti e in uno stato di conservazione buono, che testimoniano una ristrutturazione avvenuta in tempi relativamente recenti, verosimilmente nei primi anni duemila.

Il fabbricato è circondato da un resede comune che è stato in parte suddiviso ed utilizzato autonomamente tra i singoli proprietari.

Da quanto riferito dal proprietario l'unità immobiliare non fa parte di un condominio e quindi non è presente un'amministratore condominiale.

5) STATO DI POSSESSO

Da controlli effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lastra a Signa in data 31/05/2025 risulta che l'unità immobiliare in oggetto (di proprietà del sig., per la quota di 1/1) alla data del sopralluogo e fino al giorno del 31/05/2025 era abitata dal proprietario

6) FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare non ha amministratore condominiale e da quanto riferito dall'esecutato non risultano debiti per spese di qualsivoglia natura.

7) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, alla data di visura 20 maggio 2025 sul bene di cui sopra, risultano le seguenti note con aggiornamento per le trascrizioni e le iscrizioni al 16 maggio 2025:

-TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI-

-Registro Particolare n. 1552 e Registro Generale n. 2201 del 23/01/1998:

Atto giudiziario decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Firenze emesso in data 12/04/1997 repertorio n. 41 a favore di per i diritti di 1/1 della piena proprietà contro per la proprietà di 1/2 e per la proprietà di 1/2.

-Registro Particolare n. 10350 e Registro Generale n. 15540 del 06/06/1998:



Atto giudiziario decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Firenze emesso in data 21/05/1998 repertorio n. 845 a favore di per i diritti di 1/1 della piena proprietà contro per la proprietà di ½ e per la proprietà di ½.

-Registro Particolare n. 4044 e Registro Generale n. 27391 del 12/06/2009:

Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca di Roma s.p.a. con sede in Roma, Cod. Fisc. 09976231002 contro per la quota di 1/1 della piena proprietà, per la somma di euro 240.000 di cui euro 120.000 di capitale, per atto di mutuo fondiario della durata di dieci anni notaio con sede in in data 10/06/2009 repertorio n. 30721 raccolta n. 8202 nel quale viene ipotecato il bene immobile posto in Lastra a Signa via del Cardio n. 6, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 74, subalterno 501.

-Registro Particolare n. 6753 e Registro Generale n. 9311 del 22/03/2012:

Costituzione di Fondo Patrimoniale contro per la proprietà del bene oggetto di pignoramento ed a favore di e, per atto notaio con sede in del 16/03/2012 repertorio n. 32210 raccolta n. 8981 con la precisazione che la proprietà del bene costituito in fondo patrimoniale continua a spettare al sig.

-Registro Particolare n. 600 e Registro Generale n. 3958 del 01/02/2019:

Ipoteca legale nascente da Atto della Agenzia delle Entrate-Riscossione del 30/01/2019 repertorio 2791/4119 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma con domicilio ipotecario in Firenze viale Matteotti n. 16, cod. fisc. 13756881002 contro per la somma di euro 260.778,48 di cui euro 130.389,24 di capitale nel quale viene ipotecato il bene immobile posto in Lastra a Signa via del Cardio n. 6, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 74, subalterno 501.

-Registro Particolare n. 2277 e Registro Generale n. 15425 del 18/04/2024:

Ipoteca legale nascente da Atto della Agenzia delle Entrate-Riscossione del 18/04/2024 repertorio 4184/4124 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma con domicilio



ipotecario in Firenze viale Matteotti n. 16, cod. fisc. 13756881002 contro per la somma di euro 223.915,20 di cui euro 111.957,60 di capitale nel quale viene ipotecato il bene immobile posto in Lastra a Signa via del Cardio n. 6, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 74, subalterno 501.

-Registro Particolare n. 22575 e Registro Generale n. 30431 del 29/07/2024:

Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 09/07/2024 rep. n. 6777 a favore di Olympia SPV s.r.l con sede in Conegliano cod fisc. 05256490268 (richiedente: s.r.l. x Avv. x Dovalue s.p.a. Via G.B. Pontani n. 14, Perugia) contro, nel quale viene pignorato il bene immobile posto in Lastra a Signa via del Cardio n. 6, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 74, subalterno 501.

8) SPESE FISSE DI GESTIONE

L'unità immobiliare descritta non è inserita all'interno di alcun tipo di condominio, non ha quindi amministratore condominiale e pertanto risulta impossibile indicare un importo annuo per le spese di gestione, di manutenzione o di riscaldamento che comunque dipendono dal consumo effettuato. Da quanto riferito dall'esecutato non vi sono spese straordinarie già deliberate non pagate, nonché procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sui beni pignorati gravano le ipoteche sopra riportate.

9) CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile del quale fa parte il bene in oggetto è un ex fabbricato del podere di Malfatica, realizzato in epoca remota.

Successivamente in data 29/07/2003 è stata presentata D.I.A. pratica n. 2085 protocollo n. 3121 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzini a civile abitazione



con conseguente variante finale D.I.A. prot. n. 23305 del 25/11/2004 e comunicazione di fine lavori prot. n. 23304 del 25/11/2004.

Il fabbricato ha ottenuto certificato di abitabilità prot. 9906 del 17 maggio 2006 ed Autorizzazione allo scarico delle acque reflue fuori fognatura n. 15 del 18/09/2003.

Per alcune modifiche interne ed esterne all'edificio residenziale è stata presentata SCIA n. 4930, prot. 2637 del 14/02/2013.

Da una comparazione tra i progetti depositati ed il rilievo si riscontrano alcune difformità riconducibili a leggere modifiche interne e di prospetto consistenti in spostamenti di pareti interne e modifiche delle aperture esterne e scale di accesso sul retro, rientranti comunque in quanto dettato dal comma 4 art. 206 della L.R. n. 65/2014.

Ad oggi non sono state presentate domande di sanatoria o istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e l'importo, determinato a discrezione dal Comune, può variare da un minimo di €. 1.000,00 fino ad un massimo di €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso e che al momento non può essere quantificato in quanto l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare detto importo e l'ammissibilità alla sanatoria solo dopo aver effettuato l'istruttoria al progetto presentato.

10) VALORE IMMOBILE

L'immobile in oggetto ha una superficie al netto delle murature interne ed esterne di mq. 96 circa e di mq. 115 circa al lordo delle stesse. L'unità immobiliare è stata completamente ristrutturata agli inizi degli anni duemila e le finiture sono ottime.

Il bene in oggetto si trova in via del Cardio, sulle colline a sud di Lastra a Signa. I valori Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto variano da un minimo di 1.650 €. al mq. di superficie lorda ad un massimo di 2.350 €. al mq. per le abitazioni civili.



Con tali valori l'abitazione avrebbe un valore compreso tra un minimo di €. 189.750 ad massimo di €. 270.250.

Visto lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, la tipologia e la sua posizione, il prezzo corretto prendendo a riferimento i suddetti valori sarebbe di €. 220.000.

Da un'indagine di mercato presso varie agenzie immobiliari presenti nel comune (....., via Livornese n. 128, s.r.l. via Livornese n. 166,, via Gramsci n. 84 e s.r.l. via Livornese n. 134) al fine di mediare le valutazioni di immobili simili, si è potuto appurare che è fortemente penalizzante non avere un resede esclusivo ed il prezzo al mq. al lordo delle murature può essere stimato in €. 1.800,00 per un totale di €. 207.000 che possiamo arrotondare per difetto ad euro 205.000 (duecentocinquemila/00).

In virtù delle comparazioni con i valori OMI, non potendo considerare i dati relativi alle vendite forzate per immobili simili nello stessa zona in quanto molto limitate, si può affermare che il valore così determinato risulta congruo.

Nel caso a riguardo abbiamo la piena proprietà del bene intestata a esecutato nella procedura a riguardo.

11) PREZZO BASE D'ASTA

Considerando i meccanismi d'asta, lo stato di manutenzione, gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in €. 6.000,00, la difficoltà delle strade di accesso che, anche se non considerate dalle agenzie immobiliari interpellate, il sottoscritto CTU considera comunque penalizzanti, il prezzo base d'asta per la piena proprietà viene indicato in €. 170.500,00 arrotondato per difetto ad € 170.000,00 (centosettantamila/00).

12) PRECISAZIONI

Visto la particolare fluttuazione e volubilità del mercato immobiliare è sempre difficile stabilire se un bene è oppure non è appetibile da un punto di vista commerciale. Detto



questo il sottoscritto C.T.U. ritiene che il bene in oggetto sia appetibile in virtù della zona e del prezzo basa d'asta indicato.

Il compendio pignorato non è divisibile in quanto riguarda un appartamento, oltre tutto di proprietà del sig., esecutato nella procedura a riguardo.

Essendo l'unità immobiliare un oggetto bene personale dell'esecutato la vendita è soggetta ad imposta di Registro.

13) RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI e LIBERTA' DEL BENE

Il bene pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare e pertanto non può essere suddiviso in più lotti.

In allegato

Elaborati grafici, documentazione fotografica, documentazione catastale.

Castelfiorentino li 21/05/2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Maurizio Lari

