TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Proc. 196/2023 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE

contro

ESECUTATI

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU Arch. Angelo Butti

Rev.2

28 Settembre 2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze ***Dott.ssa Francesca Romana Bisegna***

PREMESSA

In data 20 settembre 2023 la S.V.I. nominava il sottoscritto Arch. Angelo Butti, con studio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via Fiorentina (Figline) n.84, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 4203 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 4094, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.196/2023 R.G.E. promossa da

i contro

In data 17 settembre 2025 la S.V.I., a seguito della intervenuta inopponibilità alla procedura del contratto di locazione inerente i lotti n.3 e n.4 richiedeva al sottoscritto di provvedere ad una loro rivalutazione formando un unico lotto.

****

Il sottoscritto, iniziate immediatamente le ulteriori operazioni peritali ed esaminati gli atti di causa, si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti, aggiornando la relazione a suo tempo redatta sulla base della seguente articolazione:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 3

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO 7

3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA 8

4. DESCRIZIONE DEI BENI 11

5. STATO DI POSSESSO 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI 30

7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 33

8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI 35

9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA 40

10.PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) 48

11. RIEPILOGO 49

****

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Trattandosi di beni costituiti da una serie di edifici aventi differenti caratteristiche funzionali e morfologiche, oltre che differenti destinazioni d'uso, si prevede una suddivisione in undici distinti lotti, di seguito esplicitati.

LOTTO 1

-*Ubicazione:* appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, via Dante di Nanni n.3, piano terreno, zona semiperiferica.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.50, P.lla 828 Sub.506, categoria A/2, classe 4, vani catastali 4, rendita € 475,14 – intera quota;

LOTTO 2

-*Ubicazione:* appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, via Dante di Nanni n.1 (altrimenti identificata anche quale Piazza Salvo d'Acquisto n.1), piano terreno, zona semiperiferica.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.50, P.lla 828 Sub.507, categoria A/2, classe 4, vani catastali 4, rendita € 475,14 – intera quota;

LOTTO 3-4

-*Ubicazione:* appartamento con attiguo magazzino situato nel Comune di Castelfiorentino.

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, via Dante Alighieri nn.8 e 8/a, piano terreno, zona centrale.

Identificazioni catastali:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.51, P.lla 48, Sub.507, categoria A/3, classe 2, vani catastali 4,5, rendita € 360,23 – intera quota;
- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.51, P.lla 48, Sub.501, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.29, rendita € 92,86 – intera quota;

LOTTO 5

-*Ubicazione:* magazzino situato nel Comune di Castelfiorentino.

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, via Dante Alighieri n.8/b, piano terreno, zona centrale.

Identificazione catastale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.51, P.lla 48, Sub.506, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.45, rendita € 144,09 – intera quota;

LOTTO 6

-*Ubicazione:* appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, Piazza del Popolo n.13, piano secondo, zona centrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.52, P.lla 108, Sub.503, categoria A/4, classe 3, vani catastali 3, rendita € 185,92 – quota pari a ½ (un mezzo) della piena proprietà;

LOTTO 7

-*Ubicazione:* negozio situato nel Comune di Castelfiorentino.

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, via Antonio del Pela nn.35-37, piano terreno, zona centrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.52, P.lla 381, Sub.505, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.75, rendita € 1289,85 – quota pari a ½ (un mezzo) della piena proprietà;

LOTTO 8

-*Ubicazione:* appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, località Cambiano, via Vittorio Niccoli n.32, piano secondo, zona periferica.

Identificazione catastale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.36, P.lla 84, Sub.507, categoria A/4, classe 3, vani catastali 3, rendita € 185,92 – quota pari a ½ (un mezzo) della piena proprietà;

LOTTO 9

-*Ubicazione:* appartamento situato nel Comune di Castelfiorentino.

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, via Antonio del Pela n.31, piano terreno e primo, zona centrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.52, P.lla 381, Sub.504, categoria A/2, classe 4, vani catastali 7,5, rendita € 890,89 – intera quota;

LOTTO 10

-*Ubicazione:* negozio situato nel Comune di Castelfiorentino.

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, via Sant'Antonio n.37/a, piano terreno, zona semicentrale.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.59, P.lla 877, Sub.500, categoria C/1, classe 4, consistenza mq.100, rendita € 1477,07 – intera quota.

LOTTO 11

-*Ubicazione:* magazzino situato nel Comune di Castelfiorentino.

-*Indirizzo:* Castelfiorentino, via Sant'Antonio n.33/a, piano terreno, zona semicentrale.

Identificazione catastale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

- Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.59, P.lla 873 graffata alla P.lla 877 Sub.1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq.27, rendita € 101,79 – intera quota;

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il Verbale di Pignoramento Immobiliare riguarda la piena proprietà dei beni già descritti nei diversi lotti di cui al precedente capitolo 1. La proprietà dei beni risulta intestata a:

- , nata a il , codice fiscale , per l'intera quota della piena proprietà dei beni di cui ai lotti n.1 e 2;
- , nato a il codice fiscale , per l'intera quota della nuda proprietà dei beni di cui ai lotti **nn.3-4** e 5;
- nato a il codice fiscale , per l'intera quota dell'usufrutto sui beni di cui ai lotti **nn.3-4** e 5;
- nato a il codice fiscale per l'intera quota della piena proprietà dei beni di cui ai lotti nn.9,10,11 e per una quota pari a ½ (un mezzo) della piena proprietà dei beni di cui ai lotti nn.6,7,8;
- nato ad il per una quota pari a ½ (un mezzo) della piena proprietà dei beni di cui ai lotti nn.6,7,8.

I dati catastali corrispondono, salvo le variazioni intercorse successivamente alla trascrizione del pignoramento, con quelli indicati nel verbale di pignoramento immobiliare promosso da:

- (codice fiscale) con sede in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

– richiedente Avv. c.f.

con sede in in via

contro

, regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Volterra territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – ai nn. in data gravante sulle rispettive quote dei beni elencati al precedente capitolo 1.

3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

A tutto il 28 luglio 2023, data di trascrizione del pignoramento, risultano le provenienze ventennali di seguito elencate.

- nata a codice fiscale risulta proprietaria per l'intera quota, dei beni di cui ai lotti 1 e 2, in virtù di:
  - Atto Notarile Pubblico di Donazione Accettata (Notaio Dott. Frediani Fabrizio Riccardo di Castelfiorentino) del 23 settembre 2005 Rep.27466/13405, trascritto a Volterra in data
  - In precedenza detti beni erano di piena ed esclusiva proprietà di nato a il ed ad esso pervenuti con Atto Notarile Pubblico di Divisione (Notaio Dott. Frediani Fabrizio Riccardo di Castelfiorentino) del 28 gennaio 2002 Rep.24091, trascritto a
- nato a codice fiscale ilta nudo proprietario per l'intera quota dei beni di cui ai lotti **nn.3-4** e 5, in virtù di:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

- Atto Notarile Pubblico di Donazione Accettata (Notaio Dott.ssa Paola Capodarca di Carmignano) del 20 settembre 2022 Rep.14508/12478, trascritto a Volterra

- , nato a , il

codice fiscale risulta usufruttuario per l'intera quota sui beni di cui ai lotti nn.**3-4** e 5, in virtù di:

- Atto Notarile Pubblico di Donazione Accettata (Notaio Dott.ssa Paola Capodarca di Carmignano) del 20 settembre 2022 Rep.14508/12478, trascritto a Volterra il R.P. (vendita della nuda proprietà dei beni a riservandosi l'usufrutto);
- In precedenza detti beni erano pervenuti al medesimo per Atto Notarile Pubblico di Compravendita (Notaio Dott. Frediani Fabrizio Riccardo di Castelfiorentino) del 14 novembre 2001 Rep.23888 trascritto a Volterra il

- nato a , il

codice fiscale , risulta proprietario per l'intera quota della piena proprietà dei beni di cui ai lotti nn.9,10,11 e per una quota pari a ½ (un mezzo) della piena proprietà dei beni di cui ai lotti nn.6,7,8, in virtù di:

- (per il lotto 6) Atto Notarile Pubblico di Compravendita (Notaio D.ssa Paola Capodarca di Carmignano) del 25 novembre 2015 Rep.7244/6266, trascritto a Volterra il
- (per i lotti 7 e 9) Atto Notarile Pubblico di Divisione (Notaio Dott. Frediani Fabrizio Riccardo di Castelfiorentino) del 22 giugno 2010 Rep.30489/15731, trascritto a Volterra il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

In precedenza detti beni erano pervenuti ai dividenti per Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Volterra il 16 dicembre 1980 al n.. e trascritta a Volterra il (Eredità Accettata a rogito Notaio Dott. Mosca Antonio di Castelfiorentino del 23 settembre 1981 Rep.27316 e trascritta a Volterra il).

- (per il lotto 8) Atto Notarile Pubblico di Compravendita (Notaio Dott.ssa Paola Capodarca di Carmignano) del 25 novembre 2015 Rep.7244/6266, trascritto a Volterra il ;
- (per il lotto 10) Atto Notarile Pubblico di Compravendita (Notaio Dott. Frediani Fabrizio Riccardo di Castelfiorentino) del 22 ottobre 2010 Rep.30487/15729, trascritto a
- (per il lotto 11) Atto Notarile Pubblico di Compravendita (Notaio Dott. Frediani Fabrizio Riccardo di Castelfiorentino) del 31 ottobre 2012 Rep.31678/16525, trascritto a Volterra il

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale in atti, emessa dal Dott. Niccolò Tiecco in data 4 settembre 2023, emerge la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente.

4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

LOTTO 1:

-descrizione della zona: l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un edificio condominiale, nel quadrante sud-ovest del Comune di Castelfiorentino. L'appartamento, con accessori e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via Dante di Nanni tramite una breve rampa;

-*caratteristiche sommarie*: il lotto è costituito da un appartamento trilocale, oltre accessori, posto al piano terreno, di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via Dante di Nanni n.3 (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 1) si accede tramite una piccola rampa all'ampio soggiorno-cucina (6) e di qui, tramite un disimpegno (3), al bagno (2), alla camera matrimoniale (1), alla camera singola (5) ed al ripostiglio (4). Gli infissi esterni dell'appartamento sono tutti in legno con doppi vetri. L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV, tutti di recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è discreto, mentre l'appartamento è in ottimo stato.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 1):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	CAMERA MATRIMONIALE	15,78	2,70
	2	WC	6,03	2,70
	3	DISIMPEGNO	3,43	2,70
	4	RIPOSTIGLIO	1,63	2,70
	5	CAMERA SINGOLA	11,28	2,70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

	6	SOGGIORNO-CUCINA	33,41	2,70

La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq.71,56. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.79,13.

LOTTO 2:

-*descrizione della zona:* l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un edificio condominiale, nel quadrante sud-ovest del Comune di Castelfiorentino. L'appartamento, con accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via Dante di Nanni;

-*caratteristiche sommarie*: il lotto è costituito da un appartamento trilocale, oltre accessori, posto al piano terreno, di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via Dante di Nanni n.2 (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 2) si accede all'ampio soggiorno-cucina (6) e di qui, tramite un disimpegno (3), al bagno (2), alla camera matrimoniale (1), alla camera singola (5) ed al ripostiglio (4). Gli infissi esterni dell'appartamento sono tutti in legno con doppi vetri. L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV, tutti di recente realizzazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è discreto, mentre l'appartamento è in ottimo stato.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 2):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	CAMERA MATRIMONIALE	15,80	2,70
	2	WC	6,04	2,70
	3	DISIMPEGNO	3,16	2,70
	4	RIPOSTIGLIO	1,71	2,70
	5	CAMERA SINGOLA	11,69	2,70
	6	SOGGIORNO-CUCINA	32,31	2,70

La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq.70,71. La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.80,31.

LOTTO 3-4:

-*descrizione della zona:* il lotto in esame, costituito da un appartamento, con accessori e pertinenze, e da un magazzino attiguo, fa parte di un edificio condominiale, nei pressi del centro del Comune di Castelfiorentino. Sia l'appartamento che il magazzino sono accessibili direttamente dalla pubblica via Dante Alighieri;

-*caratteristiche sommarie*: il lotto è costituito da un appartamento trilocale, oltre accessori e pertinenze, e da un magazzino formato da un unico locale, entrambi posti al piano terreno, di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'appartamento con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via Dante Alighieri n.8 (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 3) si accede, tramite un ingresso a comune, alla cucina (1) e di qui, al soggiorno (2), alla camera (3) ed al bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

(4), oltre che all'ampio resede esclusivo tergale, nel quale trovano luogo un terrazzo (5) e due ripostigli (6-7), oltre che un capanno. Sussiste una porta di collegamento tra l'appartamento di cui al presente lotto e il magazzino di cui al successivo lotto 4. Gli infissi esterni dell'appartamento sono tutti in legno. L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è mediocre, mentre l'appartamento è in buono stato.

Le superfici nette calpestabili dei vani e spazi utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 3):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	CUCINA	17,23	3,70
	2	SOGGIORNO	15,90	3,70
	3	CAMERA	13,20	3,70
	4	BAGNO	4,87	1,85
	5	TERRAZZO	7,72	--
	6	RIPOSTIGLIO	4,33	1,85
	7	RIPOSTIGLIO	5,93	1,85

La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq.51,20. La superficie netta dei ripostigli esterni è pari a mq.10,26. La superficie degli spazi scoperti pertinenziali (terrazzo e resede) è pari a mq.224,17, mentre la superficie lorda complessiva del resede (inclusa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

l'area di sedime di terrazzo e ripostigli) è pari a mq.235,79. La superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.83,74.

-caratteristiche planimetriche del magazzino con accessori e pertinenze: attraverso la pubblica via Dante Alighieri n.8/a (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 4) si accede direttamente nel locale magazzino. Sussiste una porta di collegamento tra l'appartamento e il magazzino. L'infisso esterno principale carrabile è costituito da una serranda avvolgibile in acciaio zincato, mentre l'infisso pedonale è costituito da una porta in legno celata nella finitura esterna della facciata. Il magazzino dispone di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è mediocre, mentre il magazzino è in buono stato.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 4):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
T	1	MAGAZZINO	28,00	3,73

La superficie netta calpestabile totale del magazzino è pari a mq.28,00. La superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.30,70.

In sintesi per il LOTTO 3-4 la superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.114,44.

LOTTO 5:

-descrizione della zona: l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un edificio condominiale, nei pressi del centro del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

Comune di Castelfiorentino. L'unità è accessibile direttamente dalla pubblica via Dante Alighieri;

-*caratteristiche sommarie*: il lotto è costituito da un magazzino formato da due locali e bagno, posti al piano terreno di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via Dante Alighieri n.8/b (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 5) si accede direttamente nel locale magazzino fronte strada (1) e, tramite una porta interna, al magazzino sul retro (2) dove è presenta anche un bagno (3) ed un'ampia mensola in muratura soprastante la zona di accesso. Si precisa che il bagno non è provvisto di finestra, ma è presente un incasso che, in epoche pregresse, ospitava una piccola finestra che lo collegava con il soggiorno dell'appartamento di cui al precedente lotto 2. L'infisso esterno principale è costituito da un'ampia apertura in alluminio anodizzato e vetro con porta, mentre l'infisso del magazzino tergale è in legno verniciato e vetro. Il magazzino dispone di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è mediocre, mentre il magazzino è in buono stato.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 5):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
T	1	MAGAZZINO	29,50	3,25
	2	MAGAZZINO	13,82	3,25
	3	BAGNO	1,47	3,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

La superficie netta calpestabile totale del magazzino è pari a mq.44,79. La superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.53,28.

LOTTO 6:

-*descrizione della zona:* l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un edificio condominiale, nei pressi del centro del Comune di Castelfiorentino. L'appartamento, con accessori e pertinenze, è accessibile dalla pubblica via del Popolo, tramite un ingresso, scala e androne condominiali;

-*caratteristiche sommarie*: il lotto è costituito da un appartamento bilocale con accessori posto al piano secondo, di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via del Popolo n.13 (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 6) si accede, tramite un ingresso a comune, quindi al vano scala ed ad un ampio androne distributivo comune illuminato dall'alto, al disimpegno di ingresso (1) e di qui, alla cucina abitabile (4), alla camera (3) ed al bagno (2). Dalla camera (3) è possibile accedere anche ad un ripostiglio (5). Gli infissi esterni dell'appartamento sono tutti in legno. L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento alimentato a gas metano, impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è mediocre, mentre l'appartamento è in buono stato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 6):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
SECONDO	1	DISIMPEGNO	3,95	2,72
	2	BAGNO	3,29	2,72
	3	CAMERA	15,38	2,72
	4	CUCINA	16,31	2,70
	5	RIPOSTIGLIO	1,45	2,70

La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq.40,38. La superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.48,60.

LOTTO 7

-*descrizione della zona:* l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un edificio condominiale, nei pressi del centro del Comune di Castelfiorentino. L'unità è accessibile direttamente dalla pubblica via Antonio del Pela;

-*caratteristiche sommarie*: il lotto è costituito da un negozio formato da un solo ampio locale, posto al piano terreno di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via Antonio del Pela nn.35-37 (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 7) si accede direttamente nel locale negozio (1) Tramite una porta sul prospetto tergale, invece, è possibile accedere al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

resede condominiale. Gli infissi sul fronte principale sono in alluminio anodizzato e vetro, con serrande avvolgibili esterne in acciaio zincato, gli infissi sul fronte tergale, invece, sono in acciaio e vetro. Il negozio dispone di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è buono, mentre il magazzino è in ottimo stato.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 7):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
T	1	NEGOZIO	76,22	3,60

La superficie netta calpestabile totale del magazzino è pari a mq.76,22.

La superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.85,86.

LOTTO 8

-*descrizione della zona:* l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un edificio condominiale, nella frazione Cambiano del Comune di Castelfiorentino. L'appartamento, con accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via Vittorio Niccoli;

-*caratteristiche sommarie:* il lotto è costituito da un appartamento bilocale, oltre accessori e pertinenze, posto al piano secondo di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via Vittorio Niccoli n.32 (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 8) si accede, tramite un ingresso ed un vano scala a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e6c610dfeb119cd7f

comune, al disimpegno di ingresso (1) e di qui, alla cucina abitabile (4) dalla quale si accede ad un ripostiglio soprascala (5), alla camera (3) dalla quale si accede ad un terrazzo, ed al bagno (2). Gli infissi esterni dell'appartamento sono tutti in legno. L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento, impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV, tutti, però, in mediocre stato di conservazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è buono, mentre l'appartamento è in mediocre stato di conservazione.

Le superfici nette calpestabili dei vani e degli spazi utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 8):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
SECONDO	1	DISIMPEGNO	1,25	2,70
	2	BAGNO	2,62	2,70
	3	CAMERA	16,96	2,70
	4	CUCINA ABITABILE	17,47	2,70
	5	RIPOSTIGLIO SOPRASCALA	1,53	2,70
	6	TERRAZZO	2,60	---

La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq.39,83. La superficie degli spazi scoperti pertinenziali (terrazzo) è pari a mq.2,60. La superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.51,01.

LOTTO 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

-*descrizione della zona:* l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un edificio condominiale posto in via Antonio del Pela n.31, piano terreno e primo, zona centrale del Comune di Castelfiorentino. L'appartamento, con accessori e pertinenze, è accessibile direttamente dalla pubblica via;

-*caratteristiche sommarie*: il lotto è costituito da un ampio appartamento di cinque locali, oltre accessori e pertinenze, posto al piano primo di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via Antonio del Pela n.31 (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 9) si accede, tramite un ingresso ed un vano scala a comune, munito anche di ascensore, al disimpegno di ingresso (1) e di qui, al soggiorno (8) dalla quale si accede ad un ripostiglio (5), alla camera (9) ed alla cucina (10), oltre che al terrazzo frontale (11), alle camere (6 e 7) dalle quali si accede al citato terrazzo frontale (11), alla camera (4) ed alla camera (2) servita dal terrazzo tergale (12), oltre che al locale bagno con finestra (3) ed al ripostiglio (5). Completa la dotazione un ripostiglio al piano terreno, accessibile dal resede tergale a comune. Gli infissi esterni dell'appartamento sono tutti in legno. L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento, impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV, tutti, però, in mediocre stato di conservazione. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è buono, mentre l'appartamento è in discreto stato di conservazione.

Le superfici nette calpestabili dei vani e degli spazi utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 9):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd71

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
PRIMO	1	DISIMPEGNO	14,22	2,70
	2	CAMERA	17,70	2,70
	3	BAGNO	6,88	2,70
	4	CAMERA	18,69	2,70
	5	RIPOSTIGLIO	4,03	2,70
	6	CAMERA	16,61	2,70
	7	CAMERA	17,02	2,70
	8	SOGGIORNO	12,39	2,70
	9	RIPOSTIGLIO	1,13	2,70
	10	CUCINA	3,45	2,70
	11	TERRAZZO FRONTALE	14,16	--
	12	TERRAZZO TERGALE	4,74	--
T	13	RIPOSTIGLIO	4,47	2,30

La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq.112,12. La superficie degli spazi scoperti pertinenziali (terrazzi) è pari a mq.18,90. La superficie netta calpestabile degli accessori al piano terreno (ripostiglio) è pari a mq.4,47. La superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.135,56.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

LOTTO 10

-*descrizione della zona:* l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un edificio condominiale, in zona semicentrale nel quadrante Sud-Ovest del Comune di Castelfiorentino. Il locale è accessibile dalla pubblica via Sant'Antonio tramite resede condominiale;

-*caratteristiche sommarie*: il lotto è costituito da un negozio formato da tre ambienti, accessibile dal resede condominiale e posto al piano terreno di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via Sant'Antonio n.37/a (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 10) si accede al resede condominiale e, di qui, al locale negozio (1). Sulla porzione del locale opposta alla zona di ingresso trovano posto un antibagno-spogliatoio (2) ed un bagno (3). Gli infissi esterni sono tutti in alluminio e vetro, di cui quelli principali fronte strada pubblica muniti di serranda avvolgibile in acciaio zincato. Il negozio dispone di impianto termico, idrico, elettrico e telefonico. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono, così come quello del negozio con accessori e pertinenze.

Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 10):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

TERRENO	1	NEGOZIO	89,18	3,00
	2	ANTIBAGNO-SPOGLIATOIO	1,66	3,00
	3	BAGNO	3,09	3,00

La superficie netta calpestabile totale del magazzino è pari a mq.93,93. La superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.105,04.

LOTTO 11

-*descrizione della zona:* l'immobile con accessori e pertinenze in esame fa parte di un edificio condominiale, in zona semicentrale nel quadrante Sud-Ovest del Comune di Castelfiorentino. Il locale è accessibile dalla pubblica via Sant'Antonio tramite resede esclusivo;

-*caratteristiche sommarie*: il lotto è costituito da un magazzino formato da tre ambienti, accessibile dal resede esclusivo e posto al piano terreno di un edificio condominiale;

-*caratteristiche planimetriche dell'immobile con accessori e pertinenze*: attraverso la pubblica via Sant'Antonio n.33/a (cfr. Allegato 1 – Elaborati grafici – Lotto 11) si accede al resede esclusivo e, di qui, al locale ufficio (1). Sulla porzione del locale opposta alla zona di ingresso trovano posto un antibagno-spogliatoio (3) ed un bagno (2). Gli infissi esterni sono tutti in alluminio e vetro, di cui quelli principali fronte strada pubblica muniti di serranda avvolgibile in acciaio zincato. Le recinzioni del resede esclusivo, così come il cancello carrabile, sono in acciaio verniciato. Il negozio dispone di impianto di climatizzazione con ventilconvettore tipo split, impianto idrico, elettrico e telefonico. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è molto buono,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

così come quello dell'ufficio con accessori e pertinenze. Le superfici nette calpestabili dei vani utilizzabili risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici – LOTTO 11):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERRENO	1	MAGAZZINO	21,17	3,00
	2	BAGNO	2,27	3,00
	3	ANTIBAGNO-SPOGLIATOIO	2,00	3,00
	4	RESEDE ESCLUSIVO SCOPERTO	25,50	--

La superficie netta calpestabile totale del magazzino è pari a mq.25,44. La superficie delle aree di pertinenza esclusiva è pari a mq. 25,50. La superficie lorda commerciale ragguagliata, invece, è pari a mq.40,47.

5. STATO DI POSSESSO

Come da verbali di sopralluogo del 6 dicembre 2023 (cfr. Allegati), i beni risultano:

LOTTO 1

Appartamento locato alla Sig.ra (c.f. ,/, stipulato in data 27 ottobre 2022 e valido dal 1 novembre 2022 al 31 ottobre 2026, tacitamente rinnovabile di 4 anni se non disdetto con idonea motivazione entro mesi 6 (sei) dalla scadenza. Il contratto prevede un canone annuo di € 5400,00 (Euro Cinquemilaquattrocento/00) oltre aggiornamenti ISTAT quando dovuti ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Empoli (FI) il 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

novembre 2022 al r -serie . Il contratto risulta opponibile alla procedura (vedi Allegati).

LOTTO 2

Appartamento locato alla Sig.ra (c.f.) stipulato in data 1 maggio 2019 e valido dal 1 maggio 2019 al 30 aprile 2023, tacitamente rinnovato di 4 anni (ovvero fino al 1 maggio 2027) poiché non disdetto con idonea motivazione entro mesi 6 (sei) dalla scadenza. Il contratto prevede un canone annuo di € 4.800,00 (Euro Quattromilaottocento/00) oltre aggiornamenti ISTAT quando dovuti. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi (SI) in data 15 maggio 2019 al n. serie 3T ed è è stato prorogato il 26 giugno 2023 con protocollo regolarmente acquisito dalla medesima Agenzia. Il contratto risulta opponibile alla procedura (vedi Allegati).

LOTTO 3-4

Appartamento e magazzino già locati al Sig.r (c.f. , con contratto stipulato in data 28 febbraio 2017 e valido dal 1 marzo 2017 al 29 febbraio 2020, in seguito tacitamente prorogato fino al 28/02/2025. Il contratto prevedeva un canone annuo di € 4.800,00 (Euro Quattromilaottocento/00) oltre aggiornamenti ISTAT quando dovuti. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Empoli (FI) in data 28 febbraio 2017 al n. 3T ed è è stato prorogato il 4 marzo 2022 con protocollo regolarmente acquisito dalla medesima Agenzia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd71

Il contratto risulta scaduto e non opponibile alla procedura (vedi Allegati). Il lotto, allo stato attuale, è da considerarsi LIBERO.

LOTTO 5

Magazzino locato al Sig.r (c.f. ') stipulato in data 1 febbraio 2002 e valido dal 1 febbraio 2002 al 31 gennaio 2008, tacitamente rinnovato per periodi successivi di 6 anni (ovvero fino al 31 gennaio 2026) poiché non disdetto entro mesi 6 (sei) dalla scadenza. Il contratto prevede un canone annuo di € 1859,28 (Euro Milleottocentocinquantanove/28) oltre aggiornamenti ISTAT quando dovuti. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Empoli (FI) il 13 febbraio 2002 al r serie 3 ed è è stato prorogato con invio modulistica tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento del 21 maggio 2020. Il contratto risulta opponibile alla procedura (vedi Allegati).

LOTTO 6

L'appartamento risulta libero, essendo stato oggetto di sfratto di morosità già eseguito al momento del primo sopralluogo datato 6 dicembre 2023. L'appartamento risulta in comproprietà per una quota pari a metà della piena proprietà con , deceduto e sui risulta attiva una curatela di eredità giacente.

LOTTO 7

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

LOTTO 8

L'immobile risulta libero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

LOTTO 9

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato

LOTTO 10

Locale commerciale uso tabaccheria affittato a (c.f.) per cessione di contratto a seguito di cessione di azienda comunicata in data 26 novembre 2020. Il contratto originario prevedeva la locazione commerciale a (c.f.) ed è stato stipulato in data 1 gennaio 2011 e valido dal 1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2016, tacitamente rinnovato in seguito per eguali periodi esaennali (ovvero fino al 31 dicembre 2028) poiché non disdetto con idonea motivazione entro mesi 6 (sei) dalla scadenza. Il contratto prevede un canone annuo di € 7.800,00 (Euro Settemilaottocento/00) oltre aggiornamenti ISTAT quando dovuti. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Empoli (FI) il 27 gennaio 2011 al erie 3 ed è è stato prorogato in data 11 gennaio 2023 con protocollo regolarmente acquisito dalla medesima Agenzia. Al contratto, nonostante l'obbligo vigente dal 1 luglio 2010, non risulta allegato il prescritto Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il contratto risulta opponibile alla procedura (vedi Allegati).

LOTTO 11

L'immobile risulta libero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI

Dalla documentazione ipocatastale in atti non risultano formalità pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente. Oltre a quanto già riportato al precedente capitolo 5 riguardo lo stato di possesso e la presenza di contratti di locazione opponibili all'acquirente, per quanto attiene la presenza di condomini, si procede elencandoli per singoli lotti:

LOTTO 1

Dalle dichiarazioni rilasciate a verbale da ´ (consorte di ¨ .) non sussistono né amministrazioni condominiali, né condomini formalmente costituiti, né debiti od oneri condominiali. Dal contratto di locazione emergono a comune le spese per il passo carrabile, la vuotatura delle fosse biologiche, le spese per la manutenzione del verde degli spazi esterni comuni.

LOTTO 2

Dalle dichiarazioni rilasciate a verbale da (consorte di non sussistono né amministrazioni condominiali, né condomini formalmente costituiti, né debiti od oneri condominiali. Dal contratto di locazione non emergono spese a comune, per quanto si ritenga che sussistano le medesime di cui al precedente lotto 1.

LOTTO 3-4

Dalle dichiarazioni rilasciate a verbale da e non sussistono né amministrazioni condominiali, né condomini formalmente costituiti, né debiti od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

LOTTO 5

Dalle dichiarazioni rilasciate a verbale da e non sussistono né amministrazioni condominiali, né condomini formalmente costituiti, né debiti od oneri condominiali.

LOTTO 6

Dalle dichiarazioni rilasciate a verbale da (figlia di e (figlio di) l'immobile è in comproprietà con deceduto, su cui risulta una curatela di eredità giacente. Il condominio è regolarmente costituito e amministrato dallo che, però, non ha fornito alcun dato.

LOTTO 7

Dalle dichiarazioni rilasciate a verbale da (figlia di) e (figlio di) l'immobile è in comproprietà con deceduto, su cui risulta una curatela di eredità giacente. Il condominio è regolarmente costituito (Condominio Via del Pela n.31-37 – C.F.91036460482) e amministrato dallo

Dai tabulati forniti dal suddetto studio (vedi Allegati) risulta che la quota detenuta dall'esecutato rappresenta i 76,63/1000 della proprietà generale, una quota pari a 0 (zero)/1000 per scale ed ascensore ed una quota pari ad 1/7 sui consumi idrici: al riguardo si precisa che gli impianti idrici e di depurazione sono condominiali e vengono ripartiti dall'amministratore. In linea di massima, dato che le ripartizioni vengono effettuate per singoli proprietari e non per singoli immobili, l'importo annuale stimato per l'esercizio ordinario 01-05-2023/30-04-2024 per le spese condominiali assoma ad Euro 153,44.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

LOTTO 8

Dalle dichiarazioni rilasciate a verbale da

(figlia di) e (figlio di

) l'immobile è in comproprietà con

deceduto, su cui risulta una curatela di eredità giacente. I medesimi dichiarano che non sussistono né amministrazioni condominiali, né condomini formalmente costituiti, né debiti od oneri condominiali.

LOTTO 9

Dalle dichiarazioni rilasciate a verbale da

(figlia di e (figlio di

) l'immobile fa parte di un condominio regolarmente costituito (Condominio Via del Pela n.31-37 – C.F.91036460482) e amministrato dallo . Dai tabulati forniti dal suddetto studio (vedi Allegati) risulta che la quota di pertinenza dell'appartamento, con accessori e pertinenze, assomma a 186,45/1000 della proprietà generale, una quota pari a 167,23/1000 per le scale, una quota pari a 100/1000 per l'ascensore, una quota pari a 2/7 per i consumi idrici, una quota pari a 186,45/1000 per i consumi di gas metano ed una quota pari a 1/3 per le altre utenze: al riguardo si precisa che gli impianti idrici, di riscaldamento e di depurazione sono condominiali e vengono ripartiti dall'amministratore. In linea di massima, dato che le ripartizioni vengono effettuate per singoli proprietari e non per singoli immobili, l'importo annuale stimato per l'esercizio ordinario 01-05-2023/30-04-2024 per le spese condominiali assoma ad Euro 758,86.

LOTTI 10 e 11

Dalle dichiarazioni rilasciate a verbale da

figlia di) e (figlio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e6c610dfeb119cd7f

, gli immobili fanno parte di un condominio regolarmente costituito (Condominio via Sant'Antonio 37 / Piazza Enriquez 3 – C.F. 91009060483) e amministrato dallo

. La gestione prevede un raggruppamento delle quote per proprietà e non per unità immobiliari, pertanto i beni di cui ai lotti n.10 e n.11, insieme ad altre proprietà con la medesima intestazione, ma non oggetto di pignoramento, risultano, complessivamente, incidere per una quota pari a 245,55/1000 della proprietà generale. In linea di massima, per l'intestazione l'importo annuale complessivo stimato per l'esercizio ordinario 01-11-2023/30-10-2024 per le spese condominiali assoma ad Euro 1092,58, ai quali si sommano Euro 1039,78 ancora dovuti per l'esercizio precedente.

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE E NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione ipocatastale in atti, aggiornata al 4 settembre 2023, risultano i seguenti gravami che non saranno opponibili all'acquirente:

- iscrizione di **ipoteca volontaria** n. in data 30 marzo 2017, per Euro 900.000,00 (Euro Novecentomila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 4 anni 11 mesi 7 giorni) per Euro 450.000,00 (Euro Quattrocentocinquantamila/00) di capitale, a seguito di Atto Notarile Pubblico del 24 marzo 2017 Rep.20338 di repertorio Dr. Gustavo Cammuso, Notaio in Empoli, a favore di , con sede in (domicilio ipotecario eletto:) a carico di (terzo datore di ipoteca),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

nato ad – – il),

) (nato a - in data) e

(nato a – in data

debitore non datore di ipoteca);

- iscrizione di **ipoteca volontaria** n. in data 30 marzo 2017, per Euro 900.000,00 (Euro Novecentomila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 4 anni 11 mesi 7 giorni) per Euro 450.000,00 (Euro Quattrocentocinquantamila/00) di capitale, a seguito di Atto Notarile Pubblico del 24 marzo 2017 Rep.20340 di repertorio Dr. Gustavo Cammuso, Notaio in Empoli, a favore di i", con sede in (domicilio ipotecario eletto: -,) a carico di (terzo datore di ipoteca), (nato ad – – il), (nato a – in data) e) (nato a – in data debitore non datore di ipoteca);
- trascrizione R.I in data 28 luglio 2023, portante **verbale di pignoramento** immobili del 4 luglio 2023 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze Rep.5855/2023, a favore della società , con sede in), contro

8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Lotti 1-2

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n.248/77/2 del 30 maggio 1978 e succ. variante 230/81/2 del 14 novembre 1981;
- Permesso di abitabilità n.1/1982 del 29 gennaio 1982;
- Concessione edilizia n.125/89/1 del 3 aprile 1989 e succ. varianti 321/89/2 del 10/02/1990 e n.126/90/3 del 10/10/1990;
- DIA prot. 12778 del 7 ottobre 1997 - pratica edilizia 573/97/1;
- DIA del 17 gennaio 2005 – pratica edilizia 22/2005;
- DIA prot. 3315 del 6 marzo 2006 – pratica edilizia 104/2006;
- Comunicazione prot.24898 del 22 ottobre 2010 – pratica edilizia 442/2010.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità interne (vedi Allegato 1 – Elaborati Grafici), con particolare riguardo alle altezza nette interne. Le difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di € 1000,00 (Euro Mille/00) per ciascuna unità immobiliare, oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, per ciascuna unità immobiliare, pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00).

Lotti 3-4-5

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, ma successiva al 17 agosto 1942 ed all'interno del centro abitato di Castelfiorentino.

In particolare risulta oggetto dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

- Pratica Edilizia n.6 /1945 e Abitabilità 11/1964 (non reperibili) intestata a per la COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE POSTO IN VIA DANTE n.9;
- Pratica Edilizia 408/1952 intestata a per la RICHIESTA DI VARIARE IL PROSPETTO DELLA FACCIATA DEL FABBRICATO IN VIA DANTE;
- Pratica Edilizia 418/1953 intestata a per RICHIESTA DI COSTRUZIONE DI UNA FOSSA BIOLOGICA;
- Pratica Edilizia 8/1969 intestata a per ALLARGAMENTO DI UNA PORTA in via Dante;
- Pratica Edilizia 573/1971 intestata a per SFONDI IN VIA DANTE;
- Pratica Edilizia 266/1985 intestata a per OPERE in VIA D.ALIGHIERI,8;
- CILA prot. 19704 del 14 novembre 2014 – pratica edilizia 1159/2014, intestata a per Attività Edilizia Libera.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità (vedi Allegato 1 – Elaborati Grafici), in tutte le unità oggetto di pignoramento. Le difformità presenti sul lotto 4 e sul lotto 5, consistenti soprattutto in opere interne, a parere dello scrivente sono sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di € 1000,00 (Euro Mille/00) per ciascuna unità immobiliare, oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima, quindi, un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, per ciascuna unità immobiliare di cui al lotto 4 e 5, pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00). Diversa la situazione del lotto 3 poiché risulta dagli atti che l'immobile è stato realizzato in data successiva all'entrata in vigore della L.1150/1942 all'interno del centro abitato, ma la sagoma dell'edificio risulta invariata dalla mappa del Piano di Ricostruzione (datato 1948) fino alla pratica edilizia n.266/1985, quindi tutto quanto realizzato fuori sagoma rispetto all'edificio principale, ovvero il terrazzo tergale con la scala di accesso al resede, i due ripostigli ed il capanno presenti nel resede stesso risultano del tutto abusivi e, altresì, non sanabili allo stato attuale e, pertanto, da demolire. Per quanto riguarda, invece, le opere interne all'appartamento, esse risultano sanabili tramite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062ea6c610dfeb119cd7f

la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di €1000,00 (Euro Mille/00) per l'intera unità immobiliare, oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale (vedi Allegato Computo Metrico Estimativo) pari a € 11.242,87 (Euro Undicimiladuecentoquarantadue/87).

Lotto 6

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata realizzata in data anteriore al 17 agosto 1942 e successivamente interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Denuncia di inizio attività edilizia in data 8 ottobre 1996, prot. n. 15488, pratica n. 648/96/1;
- Relazione di asseveramento in data 22 dicembre 1999, prot. n. 16011, pratica n. 745/99/1, ex art. 26 legge 47/85;
- Denuncia di inizio attività edilizia in data 16 luglio 2003, prot. n. 8997, pratica n. 2003/433;
- Attestazione di conformità in sanatoria in data 7 marzo 2013, n. 102/2013, successive integrazioni: n. 522/2013/ES;
- Attività di edilizia libera n. 1104/2014 del 3 novembre 2014, fine lavori n. 302/2014/ES del 12 dicembre 2014;
- Parere preventivo n. 211/2015 in data 11 marzo 2015,
- Comunicazione di attività edilizia libera, pratica n. 1076/2015 del 19 novembre 2015, prot. n. 19777.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità interne (vedi Allegato 1 – Elaborati Grafici), con particolare riguardo alla presenza dell'ingombro di una scala con relativo sottoscala. Le difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di €1000,00 (Euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

Mille/00), oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00).

Lotti 7-9

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza edilizia n.1569 del 10 ottobre 1963;
- Licenza edilizia n.2052 del 30 marzo 1966;
- Licenza di abitabilità n.38 del 17 ottobre 1967;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n.2503/88/1 del 5 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2503/88/1 del 8 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2504/88/1 del 8 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2505/88/1 del 5 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2506/88/1 del 8 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2507/88/1 del 5 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2508/88/1 del 8 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n. 2509/88/1 del 8 gennaio 1991.

A seguito dei sopralluoghi effettuati non sono emerse difformità per il lotto n.9, mentre sono emerse alcune piccole difformità per il lotto 7 (vedi Allegato 1 – Elaborati Grafici). Le difformità inerenti il lotto 7 risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di €1000,00 (Euro Mille/00), oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

Lotto 8

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Relazione tecnica asseverata in data 28 marzo 1992, prot. n. 4564, ai sensi dell'art. 26 della citata Legge 47/85;
- CILA prot. 20116 del 27/09/2012 – pratica edilizia 791/2012.

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità interne (vedi Allegato 1 – Elaborati Grafici). Le difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di €1000,00 (Euro Mille/00), oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00).

Lotti 10-11

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Castelfiorentino e presso gli archivi cartografici e fotografici della Regione Toscana e dell'Istituto Geografico Militare di Firenze risulta che la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n.434/80/1 del 28 febbraio 1981 e successive varianti n.495/81/2 del 8 gennaio 1983 e n.481/83/3 del 15 dicembre 1983;
- Permesso di abitabilità n.41 del 7 luglio 1984;
- Concessione edilizia n.432/87/1 del 6 febbraio 1988;
- Permesso di abitabilità/uso n.33 del 2 maggio 1988.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

A seguito dei sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità interne riguardanti il lotto 11 (vedi Allegato 1 – Elaborati Grafici). Le difformità risultano, a parere dello scrivente, sanabili tramite la presentazione di apposita pratica edilizia asseverata, con una sanzione di €1000,00 (Euro Mille/00), oltre diritti di segreteria e tecnici, e contestuale regolarizzazione della documentazione catastale in atti, attualmente non conforme. Si stima un importo di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale pari a € 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00). E' bene, comunque, precisare che l'unità immobiliare di cui al lotto n.11 ha destinazione d'uso di Magazzino e non di Ufficio: pertanto qualora volesse essere utilizzato quale ufficio o studio privato dovrebbe essere presentata una pratica edilizia asseverata idonea, con contestuale pagamento degli oneri concessori dovuti, nonché una pratica catastale, con relativi tributi, per la variazione di categoria ed il nuovo classamento.

9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Valore finale di mercato dei beni e valore locativo annuo minimo: in conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste tradizionalmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Nella valutazione sono stati considerati beni simili sottoposti ad espropriazione forzata nella zona, nonché i valori al metro quadrato lordo delle compravendite ed i valori agricoli medi riportati negli atti pubblici e raccolti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate inerenti la zona di riferimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

specifica, il borsino immobiliare della zona di riferimento, le quotazioni degli annunci immobiliari per beni simili dei circuiti "Casa.it", "Idealista" e "Immobiliare" aggiornato a Maggio 2024, nonché alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ed associate FIAIP, in particolare l'agenzia Proposte Casa – D.ssa M.L. Fiorelli con sede a Figline Valdarno che ha fornito ampio e dettagliato supporto informativo.

Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \times S_b$$

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = Superficie convenzionale del bene (superficie lorda commerciale ragguagliata).

Pertanto, tutto ciò premesso, il più probabile prezzo ordinario di mercato corrente (p_o), ottenuto per confronto con beni similari (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici) ed aggiornati al mese di **Maggio 2024**, considerando il momento di particolare contingenza economica nel quale è svolta la stima e lo stato di conservazione dei beni, è riportato nelle tabelle seguenti. Si è provveduto, con analogo metodo, anche alla valutazione del valore locativo minimo annuo, ovvero la sommatoria annuale degli importi dei canoni di locazione minimi, per tutti i lotti interessati da contratti di locazione in essere (lotti 1-2-3-4-5-10):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

LOTTO 1

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	ABITAZIONE	€ 1289,00	Mq. 79,13	€ 101.998,57
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				**€ 102.000,00**
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				**€ 4.500,00**

LOTTO 2

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	ABITAZIONE	€ 1289,00	Mq. 80,31	€ 103.519,59
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				**€ 103.500,00**
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				**€ 4.600,00**

LOTTO 3-4

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	ABITAZIONE	€ 1198,00	Mq. 83,74	€ 100.320,52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

1/1 PIENA PROPRIETA'	MAGAZZINO	€ 695,00	Mq. 30,70	€ 21.336,50
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				**€ 121.500,00**
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				**€ 5.400**

LOTTO 5

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	MAGAZZINO	€ 705,00	Mq. 53,28	€ 37.562,40
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				**€ 37.500,00**
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				**€ 1.785,00**

LOTTO 6

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/2 PIENA PROPRIETA'	ABITAZIONE	€ 1235,00	Mq. 48,60	€ 60.021,00
VALORE DI MERCATO PER L'INTERA QUOTA (ARROTONDATO) Vm_b				€ 60.000,00
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA (PARI AL 50% PIENA PROPRIETA')				**€ 30.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

LOTTO 7

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/2 PIENA PROPRIETA'	NEGOZIO	€ 1200,00	Mq. 85,86	€ 103.032,00
VALORE DI MERCATO PER L'INTERA QUOTA (ARROTONDATO) Vm_b				€ 103.000,00
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA (PARI AL 50% PIENA PROPRIETA')				**€ 51.500,00**

LOTTO 8

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/2 PIENA PROPRIETA'	ABITAZIONE	€ 1050	Mq. 51,01	€ 53.560,50
VALORE DI MERCATO PER L'INTERA QUOTA (ARROTONDATO) Vm_b				€ 53.500,00
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA (PARI AL 50% PIENA PROPRIETA')				**€ 26.750,00**

LOTTO 9

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	ABITAZIONE	€ 1254,00	Mq. 135,56	€ 169.992,24
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				**€ 170.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

LOTTO 10

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	NEGOZIO	€ 1332,00	Mq. 105,04	€ 139.913,28
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				**€ 140.000,00**
VALORE LOCATIVO ANNUO MINIMO				**€ 7.500,00**

LOTTO 11

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE
1/1 PIENA PROPRIETA'	MAGAZZINO	€ 1285,00	Mq. 40,47	€ 52.003,95
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				**€ 52.000,00**

Il valore complessivo delle quote di tutti i beni pignorati di cui alla procedura, a seguito dell'accorpamento dei lotti 3 e 4 e dello stato libero dei medesimi lotti, risulta, quindi, pari a € 834.750,00 (Euro Ottocentotrentaquattromilasettecentocinquanta/00). Considerando, però, le particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento e le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, l'assenza di garanzia sul bene venduto ex art.2922 c.c., le spese necessarie per la rimozione degli arredi, la presenza di servitù e di locazioni, *ferma restando la possibilità di porre in vendita i beni al valore di mercato indicato sopra*, si propone i seguenti più convenienti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

PREZZI BASE DI ASTA pari a:

LOTTO 1: € 91.000,00 (Euro Novantunomila/00);

LOTTO 2: € 93.000,00 (Euro Novantatremila/00);

LOTTO 3-4: € 108.000,00 (Euro Centoottomila/00);

LOTTO 5: € 33.000,00 (Euro Trentatremila/00);

LOTTO 6: € 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00);

LOTTO 7: € 47.000,00 (Euro Quarantasettemila/00);

LOTTO 8: € 23.000,00 (Euro Ventitremila/00);

LOTTO 9: € 153.000,00 (Euro Centocinquantatremila/00);

LOTTO 10: € 126.000,00 (Euro Centoventiseimila/00);

LOTTO 11: € 47.000,00 (Euro Quarantasettemila/00).

Valore delle quote e divisibilità

Per le caratteristiche già descritte, i beni sono stati suddivisi in undici lotti omogenei, sia per destinazione d'uso che per localizzazione, in modo da risultare più appetibili sul mercato ed *ampliare sensibilmente* la platea di potenziali acquirenti.

Regime impositivo della vendita

Per gli edifici di cui ai lotti 1-2-3-4-6-8-9:

trattandosi di appartamenti di civile abitazione avente caratteristiche di civile abitazione non di lusso, secondo il D.M. 02.08.1969 e comunque classate in categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, poiché la vendita è effettuata da privati oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori, vi possono essere i seguenti casi:

a) in caso di acquirente in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

Imposta di Registro **2%** del valore di aggiudicazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

(con un minimo di € 1000,00)

Imposta Ipotecaria fissa **€ 50,00**

Imposta Catastale fissa **€ 50,00**

b) in caso di acquirente **non** in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

Imposta di Registro **9%** del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)

Imposta Ipotecaria fissa **€ 50,00**

Imposta Catastale fissa **€ 50,00**

Per gli edifici di cui ai lotti 5-7-10-11:

trattandosi di edifici a destinazione commerciale o ad essa assimilabile, poiché la vendita è effettuata da privati oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori, vige la seguente tassazione:

a) Imposta di Registro **9%** del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)

Imposta Ipotecaria fissa **€ 50,00**

Imposta Catastale fissa **€ 50,00**

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Dalla documentazione presente presso in atti presso l'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti certificazioni energetiche:

- Lotto 1 – Attestato di Prestazione Energetica (APE) id: 5412.3610-2/2013 del 30/12/2013 – classe energetica G;
- Lotto 2 - Attestato di Prestazione Energetica (APE) opec275.20140403074655.15169.02.3.18@pec.aruba.it del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd71

03/04/2014 – classe energetica G – Ipe: 162,3829 kWh/mqAnno;

- Lotto 3 – Attestato di Prestazione Energetica (APE) prot. Regione Toscana 0099918 del 24/02/2017 – classe energetica G – Ipe: 277,37 kWh/mqAnno.

11. RIEPILOGO

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano terreno e con ingresso indipendente, formato da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno, disimpegno e ripostiglio, sito in Castelfiorentino, via Dante di Nanni n.3, individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.50, P.lla 828 Sub.506, categoria A/2, classe 4, vani catastali 4, rendita € 475,14, il tutto per una superficie commerciale di mq.79,13. Il bene risulta locato ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: lotto 2, via Dante di Nanni, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 102.000,00 (Euro Centoduemila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 91.000,00 (Euro Novantumila/00)

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano terreno e con ingresso indipendente, formato da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, camera singola,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

bagno, disimpegno e ripostiglio, sito in Castelfiorentino, via Dante di Nanni n.1 (talvolta Piazza Salvo d'Acquisto n.1), individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.50, P.lla 828 Sub.507, categoria A/2, classe 4, vani catastali 4, rendita € 475,14, il tutto per una superficie commerciale di mq.80,31. Il bene risulta locato ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: lotto 1, via Dante di Nanni, parti condominiali, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 103.500,00 (Euro Centotremilacinquecento/00)

Prezzo base d'asta:

€ 93.000,00 (Euro Novantatremila/00)

LOTTO 3-4

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano terreno di un piccolo condominio e formato da cucina, soggiorno, camera matrimoniale e bagno, oltre resede esclusivo dove sono ubicati un terrazzo e due ripostigli, sito in Castelfiorentino, via Dante Alighieri n.8, individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.51, P.lla 48, Sub.507, categoria A/3, classe 2, vani catastali 4,5, rendita € 360,23, il tutto per una superficie commerciale equivalente di mq.83,74. Piena proprietà di magazzino posto al piano terreno e formato da un unico ampio vano regolare con ingresso pedonale e carrabile dalla pubblica via, oltre che collegato all'appartamento di cui sopra con una porta interna, sito in Castelfiorentino, via Dante Alighieri n.8/a, individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.51, P.lla 48, Sub.501, categoria C/2,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

classe 5, consistenza mq.29, rendita € 92,86, il tutto per una superficie commerciale equivalente di mq.30,70.

I beni risultano liberi.

Coerenze: lotto 5, via Dante Alighieri, parti condominiali, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 121.500,00 (Euro Centoventumomilacinquecento/00)

Prezzo base d'asta:

€ 108.000,00 (Euro Centoottomila/00)

€ 17.000,00 (Euro Diciassettemila/00)

LOTTO 5

Piena proprietà di magazzino posto al piano terreno, con accesso dalla pubblica via e formato da due vani e bagno, sito in Castelfiorentino, via Dante Alighieri n.8/b, individuato al Catastc Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.51, P.lla 48, Sub.506, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.45, rendita € 144,09, il tutto per una superficie commerciale equivalente di mq.53,28. Il bene risulta locato ed in buono stato di manutenzione. Coerenze: lotto 4, via Dante Alighieri, s.s.a.

Prezzo di mercato:

€ 37.500,00 (Euro Trentasettemilacinquecento/00)

Prezzo base d'asta:

€ 33.000,00 (Euro Trentatremila/00)

LOTTO 6

Quota pari a metà della piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di edificio condominiale e formato da cucina abitabile, camera matrimoniale, disimpegno,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

ripostiglio e bagno, sito in Castelfiorentino, via del Popolo n.13, individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.52, P.lla 108, Sub.503, categoria A/4, classe 3, vani catastali 3, rendita € 185,92, il tutto per una superficie commerciale equivalente di mq.48,60. Il bene risulta libero ed in buono stato di manutenzione. Coerenze: parti condominiali, s.s.a.

Prezzo di mercato della quota pari a metà della piena proprietà:

€ 30.000,00 (Euro Trentamila/00)

Prezzo base d'asta della quota:

€ 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00)

LOTTO 7

Quota pari a metà della piena proprietà di negozio posto al piano terreno di edificio condominiale e formato da un unico ampio vano con doppio accesso dalla pubblica via e accesso tergale dal resede condominiale, sito in Castelfiorentino, via Antonio del Pela nn.35-37, individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.52, P.lla 381, Sub.505, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.75, rendita € 1289,85, il tutto per una superficie commerciale di mq.85,86. Il bene risulta libero ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: via Antonio del Pela, parti condominiali su più lati, s.s.a.

Prezzo di mercato della quota pari a metà della piena proprietà:

€ 51.500,00 (Euro Cinquantunomilacinquecento/00)

Prezzo base d'asta della quota:

€ 47.000,00 (Euro Quarantasettemila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

LOTTO 8

Quota pari a metà della piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di edificio condominiale e formato da cucina abitabile, camera matrimoniale, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo, sito in Castelfiorentino, via Vittorio Niccoli n.32, individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.36, P.lla 84, Sub.507, categoria A/4, classe 3, vani catastali 3, rendita € 185,92, il tutto per una superficie commerciale equivalente di mq.51,01. Il bene risulta libero ed in mediocre stato di manutenzione. Coerenze: parti condominiali, s.s.a.

Prezzo di mercato della quota pari a metà della piena proprietà:

€ 26.750,00 (Euro Ventiseimilasettecentocinquanta/00)

Prezzo base d'asta della quota:

€ 23.000,00 (Euro Ventitremila/00)

LOTTO 9

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano primo di edificio condominiale provvisto di ascensore, formato da soggiorno, cucina, quattro camere doppie, bagno, due ripostigli e disimpegno, oltre due terrazzi e ripostiglio al piano terreno, sito in Castelfiorentino, via Antonio del Pela n.31, individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.52, P.lla 381, Sub.504, categoria A/2, classe 4, vani catastali 7,5, rendita € 890,89, il tutto per una superficie commerciale di mq.135,56. Il bene risulta libero ed in discreto stato di manutenzione. Coerenze: parti condominiali, s.s.a.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

Prezzo di mercato:

€ 170.000,00 (Euro Centosettantamila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 153.000,00 (Euro Centocinquantatremila/00)

LOTTO 10

Piena proprietà di negozio posto al piano terreno di edificio condominiale e formato da ampio vano con doppio accesso dal resede condominiale attestante sulla pubblica via, oltre antibagno-spogliatoio e bagno, sito in Castelfiorentino, via Sant'Antonio n.37/a, individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.59, P.lla 877, Sub.500, categoria C/1, classe 4, consistenza mq.100, rendita € 1477,07, il tutto per una superficie commerciale di mq.105,04. Il bene risulta locato ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: parti condominiali su più lati, s.s.a.

Prezzo di mercato della quota pari a metà della piena proprietà:

€ 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00)

Prezzo base d'asta della quota:

€ 126.000,00 (Euro Centoventiseimila/00)

LOTTO 11

Piena proprietà di magazzino posto al piano terreno di edificio condominiale e formato da ampio vano con accesso dal resede esclusivo attestante sulla pubblica via, oltre antibagno-spogliatoio e bagno, sito in Castelfiorentino, via Sant'Antonio n.33/a, individuato al Catasto Fabbricati Comune di Castelfiorentino Fg.59, P.lla 873 graffata alla P.lla 877 Sub.1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq.27, rendita € 101,79, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f

tutto per una superficie commerciale di mq.40,47. Il bene risulta libero ed in ottimo stato di manutenzione. Coerenze: via Sant'Antonio, parti condominiali, s.s.a.

Prezzo di mercato della quota pari a metà della piena proprietà:

€ 52.000,00 (Euro Cinquantaduemila/00)

Prezzo base d'asta della quota:

€ 47.000,00 (Euro Quarantasettemila/00)

CONCLUSIONI: la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, *aggiornata con la costituzione di un unico lotto che riunisce i precedenti lotti n.3 e n.4, denominato per chiarezza lotto n.3-4*, viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati. Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Firenze, li 28/09/2025 Il C.T.U. Arch. Angelo Butti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUTTI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1279af87aca3062e8c610dfeb119cd7f