TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

****

Procedimento RG nr. 399/2011

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa BISEGNA Francesca Romana

Promossa da:

altri intervenuti;

Contro:

****

ELABORATO PERITALE VERSIONE DEFINITIVA

LOTTI "1" "2" "3" "4" (EX LOTTO "1")

****

Premesso

- che il sottoscritt iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9561 ed al Collegio tri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe;
- che contestualmente alla nomina di C.T.U., venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

"Provveda l'esperto a:

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) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unita? immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti)

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2)riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale(nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4) fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se

---

trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

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,

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

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:

domanda 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, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità 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, nonchè 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 dichiari che la costruzione e? iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

46, V co., 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 per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11) indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè 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

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

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, nonchè la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

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

- effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T."

PREMESSO CHE:

L'incarico affidato al sottoscritto Esperto prevedeva la rivisitazione totale delle stime effettuate dal precedente professionista con integrazioni delle carenze in esse indicate dal Delegato alla vendita e dalle parti.

A seguito degli accertamenti necessari alla determinazione dei nuovi valori di mercato, il sottoscritto anche in base ai tentativi di vendita già espletati, ha di fatto costituito al posto dell'ex Lotto 1 i seguenti lotti 1-2-3-4, ritenendoli maggiormente appetibili sul mercato. Procedo di seguito alla descrizione dei singoli immobili e delle relative stime.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

"Provveda ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Comune di Certaldo

IMMOBILE "1" parte "a" (F.74 p.lla 300-ex 61- sub.3)

Edificio ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, località Pratiglione - Strada Donnini, e precisamente:
unità immobiliare a destinazione civile abitazione situata al piano terreno ed unico, della superficie lorda di circa mq.110 (superficie rilevata attraverso la tavola grafica di progetto.

Identificazione del bene

L'immobile, dislocato su un unico piano fuori terra, è attualmente in buono stato di manutenzione, non abitato, composto da cinque vani compresa la cucina, un disimpegno e due servizi igienici.

Identificazione catastale

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 300 (ex 61) subalterno 3, censito in categoria catastale F/3. Il resede circostante,

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

identificato al sub. 1, risulta bene comune non censibile ai sub.2 e 3.

La particella 300 (e conseguenti subalterni 1,2,3) del foglio di mappa 74 deriva dalla particella 61 attraverso presentazione di Tipo mappale n. FI102451555-1012 del 01/10/2013.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 2 (ex p.lla 61 oggi 300).** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 2 (ex p.lla 61 oggi 300).** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

IMMOBILE "1" parte "b" (F.74 p.lla 300-ex 61- sub.2)

Edificio ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, località Pratiglione - Strada Donnini, e precisamente:

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

unità immobiliare a destinazione rurale, situata al piano terreno e primo, della superficie lorda di circa mq.300 (superficie rilevata attraverso la tavola grafica di progetto.

Identificazione del bene

L'immobile, dislocato su due piani fuori terra, è di antica costruzione, e ad oggi in pessimo stato di manutenzione, in parte crollato nella zona centrale ed in parte ricostruito ma interrotto al grezzo delle murature, con soltanto realizzate le strutture portanti e i solai.

Identificazione catastale

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 300 (ex 61) subalterno 2, censito in categoria catastale F/3. Il resede circostante, identificato al sub. 1, risulta bene comune non censibile ai sub.2 e 3.
La particella 300 (e conseguenti subalterni 1,2,3) del foglio di mappa 74 deriva dalla particella 61 attraverso presentazione di Tipo mappale n. FI102451555-1012 del 01/10/2013.
L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 2 (ex p.lla 61 oggi 300).** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 2 (ex p.lla 61 oggi 300).** I dati relativi all'esecutato [redacted] quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Terreni agricoli

Comune di Certaldo

Di seguito riporto la descrizione di tutti i terreni agricoli, oggetto di pignoramento, presenti nel Comune di Certaldo, mantenendo la cronologia della numerazione degli immobili fino a qui assegnata, pertanto "edificio A" immobili da "2" a "31".

Immobile "2"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 1350, ha destinazione uliveto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 112, censito in qualità uliveto, classe 2, consistenza 13are 50 ca, con reddito domenicale pari a Euro 3,83 e Reddito Agrario pari a Euro 3,49.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 18.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "3"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 14740, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione uliveto per mq. Catastali 211, l'altra ha destinazione bosco misto per mq. Catastali 14529.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 28, suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità uliveto, classe 2, consistenza 2are 11ca, con reddito dominicale pari a Euro 0,60 e Reddito Agrario pari a Euro 0,54.

-porz. AB censita in qualità bosco misto, classe 3, consistenza 1ha 45are 29ca, con reddito dominicale pari a Euro 4,50 e Reddito Agrario pari a Euro 2,25.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 8/05/2020 protocollo n. FI0098100.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 1.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "4"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 4680, ha destinazione uliveto/vigneto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 29, censito in qualità uliveto vigneto, classe 2, consistenza 46are 80 ca, con reddito domenicale pari a Euro 16,92 e Reddito Agrario pari a Euro 13,29.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 2.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "5"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 9325, ha destinazione uliveto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 30, censito in qualità uliveto, classe 3, consistenza 93are 25ca, con reddito domenicale pari a Euro 14,45 e Reddito Agrario pari a Euro 14,45.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 3.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C*

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

– *Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "6"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 9440, ha destinazione bosco misto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 36, censito in qualità bosco misto, classe 3, consistenza 94are 40ca, con reddito domenicale pari a Euro 2,93 e Reddito Agrario pari a Euro 1,46.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 4.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "7"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 15020, ha destinazione seminativo arborato.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 37, censito in qualità seminativo arborato, classe 4, consistenza 1ha 50are 20 ca, con reddito domenicale pari a Euro 31,03 e Reddito Agrario pari a Euro 23,27.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 5.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "8"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 21230, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione seminativo arborato per mq. Catastali 2199, l'altra ha destinazione vigneto per mq.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Catastali 19031.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 48, suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 21are 99ca, con reddito dominicale pari a Euro 7,95 e Reddito Agrario pari a Euro 5,68.

-porz. AB censita in qualità vigneto, classe 1, consistenza 1ha 90are 31ca, con reddito dominicale pari a Euro 181,83 e Reddito Agrario pari a Euro 127,77.

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 16/12/2008 protocollo n. FI0500185.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato.

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n.6.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "9"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 29100, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione seminativo arborato per mq. Catastali 19420, l'altra ha destinazione vigneto per mq. Catastali 9680.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 49, suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 1ha 94are 20ca, con reddito dominicale pari a Euro 70,21 e Reddito Agrario pari a Euro 50,15.

-porz. AB censita in qualità vigneto, classe 1, consistenza 96are 80ca, con reddito dominicale pari a Euro 92,49 e Reddito Agrario pari a Euro 64,99.

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 27/06/2016 protocollo n. FI0092078.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato.

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 7.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C*

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

– *Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "10"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 4490, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione seminativo per mq. Catastali 2604, l'altra ha destinazione vigneto per mq. Catastali 1886.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 50, suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità seminativo, classe 3, consistenza 26are 04ca, con reddito dominicale pari a Euro 9,41 e Reddito Agrario pari a Euro 8,07.

-porz. AB censita in qualità vigneto, classe 1, consistenza 18are 86ca, con reddito dominicale pari a Euro 18,02 e Reddito Agrario pari a Euro 12,66.

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 27/06/2016 protocollo n. FI0092078.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 8.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "11"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 2280, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione seminativo per mq. Catastali 1138, l'altra ha destinazione vigneto per mq. Catastali 1142.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 51, suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità seminativo, classe 3, consistenza 11are 38ca, con reddito dominicale pari a Euro 4,11 e Reddito Agrario pari a Euro 3,53.

-porz. AB censita in qualità vigneto, classe 1, consistenza 11are 42ca, con reddito dominicale pari a Euro 10,91 e Reddito Agrario pari a Euro 7,67.

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 16/12/2008 protocollo n. FI0500189.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n.9.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "12"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 13565, ha destinazione uliveto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 52, censito in qualità uliveto, classe 2, consistenza 1ha 35are 65 ca, con reddito dominicale pari a Euro 38,53 e Reddito Agrario pari a Euro 35,03.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a.

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 10.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "13"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 14430, ha destinazione uliveto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 54, censito in qualità uliveto, classe 2, consistenza 1ha 44are 30 ca, con reddito domenicale pari a Euro 40,99 e Reddito Agrario pari a Euro 37,26.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 11.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "14"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. Catastali 1900, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione seminativo arborato per mq. Catastali 114, l'altra ha destinazione vigneto per mq. Catastali 1786.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 87, suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 01are 14ca, con reddito dominicale pari a Euro 0,41 e Reddito Agrario pari a Euro 0,29.

-porz. AB censita in qualità uliveto, classe 2, consistenza 17are 86ca, con reddito dominicale pari a Euro 5,07 e Reddito Agrario pari a Euro 4,61.

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 21/04/2018 protocollo n. FI0152325.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 12.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Sezione C – Soggetti e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "15"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 30, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione seminativo arborato per mq. Catastali 13, l'altra ha destinazione uliveto per mq. Catastali 17.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 88, suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 13ca, con reddito dominicale pari a Euro 0,05 e Reddito Agrario pari a Euro 0,03.

-porz. AB censita in qualità uliveto, classe 2, consistenza 17ca, con reddito dominicale pari a Euro 0,05 e Reddito Agrario pari a Euro 0,04.

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 21/04/2018 protocollo n. FI0152326.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato.

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 13.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "16"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 490, ha destinazione uliveto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 91, censito in qualità uliveto, classe 2, consistenza 4are 90 ca, con reddito domenicale pari a Euro 1,39 e Reddito Agrario pari a Euro 1,27.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n.11.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Immobile "17"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 115, ha destinazione uliveto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 93, censito in qualità uliveto, classe 2, consistenza 1are 15ca, con reddito domenicale pari a Euro 0,33 e Reddito Agrario pari a Euro 0,30.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 12.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "18"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 3700, ha destinazione uliveto.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 94, censito in qualità uliveto, classe 2, consistenza 37are, con reddito domenicale pari a Euro 10,51 e Reddito Agrario pari a Euro 9,55.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n.14.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "19"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 480, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione uliveto per mq. Catastali 189, l'altra ha destinazione seminativo per mq. Catastali 291.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 95, suddivisa in due porzioni:

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

-porz. AA censita in qualità uliveto, classe 2, consistenza 01are 89ca, con reddito dominicale pari a Euro 0,54 e Reddito Agrario pari a Euro 0,49.

-porz. AB censita in qualità seminativo, classe 3, consistenza 02are 91ca, con reddito dominicale pari a Euro 1,05 e Reddito Agrario pari a Euro 0,90.

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 14/12/2011 protocollo n. FI0336002.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 13.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "20"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 225, ha destinazione seminativo.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 96, censito in qualità seminativo, classe 2, consistenza 2are 25ca, con reddito domenicale pari a Euro 1,34 e Reddito Agrario pari a Euro 0,87.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 15.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "21"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 80, ha destinazione seminativo.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 97, censito in qualità seminativo, classe 2, consistenza 80ca, con reddito domenicale pari a Euro 0,48 e Reddito Agrario pari a Euro 0,31.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 16.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "22"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 510, ha destinazione seminativo arborato.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 67, Particella 98, censito in qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 5are 10ca, con reddito domenicale pari a Euro 1,84 e Reddito Agrario pari a Euro 1,32.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale**

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

n.1, immobile n. 17. I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "23"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 12980, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione seminativo per mq. Catastali 3869, l'altra ha destinazione vigneto per mq. Catastali 9111.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 132 , suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità seminativo, classe 3, consistenza 38are 69ca, con reddito dominicale pari a Euro 13,99 e Reddito Agrario pari a Euro 11,99.

-porz. AB censita in qualità vigneto, classe 1, consistenza 91are 11ca, con reddito dominicale pari a Euro 87,05 e Reddito Agrario pari a Euro 61,17.

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 16/12/2008 protocollo n. FI0500202.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 7.** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 7.** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "24"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. Catastali 9960, ha destinazione vigneto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 153, censito in qualità vigneto, classe 1, consistenza 99are 60ca, con reddito domenicale pari a Euro 95,16 e Reddito Agrario pari a Euro 66,87.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 8.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 8.** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "25"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 10460, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione seminativo per mq. Catastali 7300, l'altra ha destinazione bosco alto per mq. Catastali 3160.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 154, suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità seminativo, classe 2, consistenza 73are 00ca, con reddito dominicale pari a Euro 43,36 e Reddito Agrario pari a Euro 28,28.

-porz. AB censita in qualità bosco alto, classe 2, consistenza 31are 60ca, con reddito dominicale pari a Euro 2,12 e Reddito Agrario pari a Euro 0,49.

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 02/04/2008 protocollo n. FI0135238.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 9.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 9.** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Immobile "26"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 20005, ha destinazione seminativo arborato.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 204, censito in qualità vigneto, classe 1, consistenza 2ha 00are 5ca, con reddito domenicale pari a Euro 191,14 e Reddito Agrario pari a Euro 134,31.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n.10.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 10.** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "27"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 1070, ha destinazione bosco ceduo.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 59, censito in qualità bosco ceduo, classe 3, consistenza 10are 70ca, con reddito domenicale pari a Euro 0,33 e Reddito Agrario pari a Euro 0,17.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 1.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale**

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

n.1, immobile n. 1. I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "28"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 2370, ha destinazione seminativo.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 64, censito in qualità seminativo, classe 3, consistenza 23are 70ca, con reddito domenicale pari a Euro 8,57 e Reddito Agrario pari a Euro 7,34.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 3.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 3.** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "29"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 22270, ha destinazione vigneto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 66, censito in qualità vigneto, classe 1, consistenza 2ha 22are 70ca, con reddito domenicale pari a Euro 212,78 e Reddito Agrario pari a Euro 149,52.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 4.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 4.** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "30"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 820, ha destinazione incolto.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 67, censito in qualità incolto, classe U, consistenza 8are 20ca, con reddito domenicale pari a Euro 0,08 e Reddito Agrario pari a Euro 0,04.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 5.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C*

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

– *Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 5.** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Immobile "31"

Appezzamento di terreno ubicato nel territorio aperto del Comune di Certaldo, località Pratiglione, provincia di Firenze, avente accesso dalla strada Donnini.

Identificazione del bene

L'appezzamento di terreno di mq. catastali 15600, risulta suddiviso in due destinazioni colturali distinte, una ha destinazione vigneto per mq. Catastali 1300, l'altra ha destinazione uliveto vigneto per mq. Catastali 14300.

Identificazione catastale

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, provincia di Firenze, nel Foglio di mappa 74, Particella 68, suddivisa in due porzioni:

-porz. AA censita in qualità vigneto, classe 1, consistenza 13are 00ca, con reddito dominicale pari a Euro 12,42 e Reddito Agrario pari a Euro 8,73.

-porz. AB censita in qualità uliveto vigneto, classe 3, consistenza 1ha 43are 00ca, con reddito dominicale pari a Euro 25,85 e Reddito Agrario pari a Euro 25,85.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Tale suddivisione particellare deriva dalla presentazione di variazione colturale del 09/03/2007 protocollo n. FI0094992.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici dell'esecutato

Confini Catastali

Stessa proprietà da più lati, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28/11/2011 numero di repertorio 14804/2011, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.2, immobile n. 6.** I dati relativi all'esecutato, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 11/02/2012 numero di repertorio 1336/2012, inerente l'unità immobiliari in esame, sono corretti e dettagliati nella *sezione B* **– *Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 6.** I dati relativi all'esecutato [redacted] per la quota di 1/2, riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C – Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

****

Quesito n. 2

"riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto…..)".

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono stati reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, e

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

risultano essere i seguenti:

-Atto Giudiziario del 28/11/2011 rep. 14804/2011, e precisamente Verbale di Pignoramento immobili a Favore della [redacted] per le Imprese, con sede in Firenze, e a carico del Sig. [redacted] per gli immobili posti in Comune Certaldo (Firenze) e così descritti nella sezione B di cui, per la quota dell'intero gli immobili all'unità negoziale 1, e per la quota di ½ gli immobili di cui all'unità negoziale 2;

- Atto Giudiziario del 11.02.2012 rep. 1336/2012, e precisamente Verbale di Pignoramento immobili a Favore della [redacted] per le Imprese, con sede in Firenze, e a carico della Sig.ra [redacted] per gli immobili posti in Comune Certaldo (Firenze) e così descritti nella sezione B, unità negoziale 1 per la quota di ½.

****

Quesito n. 3

"indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

Di seguito vengono riportati gli estremi degli Atti di provenienza dei beni oggetto del seguente procedimento, reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze.

-Per l'immobile identificato al numero "1"

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/1978 Repertorio n.: 25889 Rogante: Notaio [redacted], Sede: Empoli, Registrazione: UR, Sede: Empoli, volume 164 n. 1633 del 26/04/1978, per l'intera proprietà intestato all'esecutato.

-Per gli immobili identificati ai numeri: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 22

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2008 Voltura Repertorio n. 62028, Rogante: Notaio [redacted] Sede: POGGIBONSI, Registrazione: PU, Sede: POGGIBONSI, n.5802.1/2008, per l'intera proprietà intestato all'esecutato.

-Per gli immobili identificati ai numeri: 16,17,19

SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE del 20/06/2018 prot. N. FI0079013, registrata a Poggibonsi Volume 9990, n.25 del 21/06/2019, aventi causa [redacted] comproprietario per la quota di 5/10, oltre [redacted] tutti comproprietari rispettivamente per la quota di 1/10.

-Per gli immobili identificati ai numeri: 23,24,25,26,27,28,29,30,31

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/1978 Repertorio n. 25889, Rogante: Notaio [redacted], Sede: CERTALDO, Registrazione: UR, Sede: EMPOLI, volume 164 del 26/04/1978, beni intestati all'esecutato per la quota di 1/2, in comproprietà con [redacted]

****

Quesito n. 4

"fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;".

Premessa

Riporto di seguito le caratteristiche generali della zona di ubicazione del fabbricato e dei limitrofi terreni, oltrechè le tipologie costruttive del fabbricato, posti nel Comune di Certaldo.

Detta località dista come segue:

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

- Circa 7,5 km dal capoluogo del Comune di Tavarnelle V.P.;
- Circa 7,8 km dal capoluogo di Barberino Val d'Elsa;
- Circa 12,6 km dal capoluogo di Poggibonsi;

Trattasi di zona ricca di attività agricole e agrituristiche in quanto posizione collinare con esposizione prevalentemente a sud.

I fabbricati, ai quali si accede tramite breve tratto di campagna che si dirama dalla strada comunale di San Donnino, sono attualmente in evidente stato di abbandono; la parte di più recente costruzione è costituita da cinque vani più due servizi igienici, mentre la parte di fabbricato prospicente la strada non è stato possibile accedervi per evidenti motivi di pericolo.

Si precisa che i lavori sono stati bloccati in seguito a sopralluogo della Polizia Municipale del Comune di Certaldo per mancata messa in sicurezza del cantiere (sospensione lavori alla D.I.A. n.65/2008)

Terreni Agricoli:

Immobile 2 – Uliveto di mq.1350

Immobile 3 – uliveto di mq.211

bosco misto di mq.14529.

Immobile 4 – Uliveto/Vigneto di mq.4680

Immobile 5 – Uliveto di mq.9325

Immobile 6 – Seminativo arborato di mq.9440

Immobile 7 – Uliveto di mq.15020

Immobile 8 – Seminativo arborato mq.2199

Vigneto mq.19031

Immobile 9 – seminativo arborato mq.19420

vigneto mq.9680

Immobile 10 – seminativo mq.2604

vigneto mq.1886

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Immobile 11 – seminativo mq.1138

vigneto mq.1142

Immobile 12 – Uliveto di mq.13565

Immobile 13 - Uliveto di mq.14430

Immobile 14 – seminativo arborato mq.114

vigneto mq.1786

Immobile 15 – seminativo arborato mq.13

uliveto mq.17

Immobile 16 - Uliveto di mq.490

Immobile 17 - Uliveto di mq.115

Immobile 18 - Uliveto di mq.3700

Immobile 19 - uliveto mq.189

seminativo mq.291

Immobile 20 – Seminativo di mq.225

Immobile 21 - Seminativo di mq.80

Immobile 22 - Seminativo di mq.510

Immobile 23 – seminativo mq.3869

vigneto mq.9111

Immobile 24 - Uliveto di mq.9960

Immobile 25 – seminativo mq.7300

bosco alto mq.3160

Immobile 26 – Seminativo arborato di mq.20005

Immobile 27 – Bosco ceduo di mq.1070

Immobile 28 - Seminativo di mq.2370

Immobile 29 - Vigneto di mq.22270

Immobile 30 – Incolto di mq.820

Immobile 31 – vigneto mq.1300

uliveto vigneto mq.14300

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

****

Quesito n. 5

"provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Immobile "1" (parte a)

L'unità immobiliare in esame è in evidente stato di abbandono, ma in buone condizioni strutturali. Non evidenzia particolari stati di degrado ed è da ritenersi occupata da Società agricol [redacted] con regolare Contratto di affitto di fondo rustico, stipulato dal Notaio [redacted] del 22.03.2011 repertorio nr. 64.387 raccolta nr. 20.919, per la durata di anni 15 e con canone annuo pari a € 85.200,00.

Immobile "1" (parte b)

L'unità immobiliare in esame è in pessimo stato di manutenzione, diruta, con lavori di ristrutturazione ormai fermi da anni, pertanto risulta mai utilizzata, evidenziando altresì di mostrare visivamente particolari

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

stati di degrado; è da ritenersi occupata da Società agricola [redacted] con regolare Contratto di affitto di fondo rustico, stipulato dal Notaio [redacted] del 22.03.2011 repertorio nr. 64.387 raccolta nr. 20.919, per la durata di anni 15 e con canone annuo pari a € 85.200,00.

Immobili da "2" a "31"

I terreni agricoli sono in buono stato di manutenzione, e sono da ritenersi occupati da Società agricola [redacted] con regolare Contratto di affitto di fondo rustico, stipulato dal Notaio [redacted] del 22.03.2011 repertorio nr. 64.387 raccolta nr. 20.919, per la durata di anni 15 e con canone annuo pari a € 85.200,00, <u>limitatamente ai soli immobili "2", "3" "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11", "12", "13", "14","15", "20", "21" e "22"</u>

****

Quesito n. 6

"Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda 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 ...)".

Per la posizione urbanistica del lotto in esame, la propria classificazione e i vincoli insistenti, si fa riferimento a quanto riportato sui Certificati di Destinazione Urbanistica allegati.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Per quanto riguarda i beni identificati nella presente perizia come **"immobile" 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,18,20,21,22,2,16,17,19,** con riferimento all'Atto **Notaio** [redacted] **del 6/12/1983, rep.n.20.966, registrato a Firenze il 23/12/1983 al nr.11.471, serie 2°**, (atto [redacted] precedente a quello del **Notaio** [redacted], **repertorio 62028/19068 del 6/10/2008)**, in detto atto viene precisato che:

"gli acquirenti, per i terreni di cui sopra, potranno utilizzare, ai fini agricoli, l'acqua che provenendo a mezzo tubazione da un lago di proprietà di terzi, arriva nel resede nord dei fabbricati denominati "Poggio I" e "Poggio II" rappresentati nel foglio di mappa 67 dalla particella 47 di proprietà della venditrice, dove esiste un'apposita presa, ove gli acquirenti stessi potranno attingerla a titolo di servitù per i terreni acquistati. Sempre in detto titolo di provenienza la venditrice dichiarava che la particella 48/B di metri quadrati 70, frazionata in base al tipo di frazionamento nr.44 del 25/05/1955, ricompresa nell'oggetto della vendita, è stata occupata dal Comune di Certaldo per ampliare il cimitero, pur non risultando atti di esproprio o di trasferimento della proprietà nei confronti della parte venditrice. Pertanto, l'odierna parte acquirente prende atto della situazione sopracitata, rinunciando per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualunque titolo, a sollevare qualsiasi eccezione al riguardo e rilevando espressamente indenne la parte venditrice da qualunque responsabilità in proposito.

****

Quesito n. 7

"verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità 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;"

Il sottoscritto a seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze nel periodo ricadente dal 1991 ad oggi, al fine di verificare quanto richiesto dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico d [redacted] riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sul bene in esame:

-**Iscrizione contro** del 12/01/2004 Registro Particolare 64, Registro Generale 432, Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo notaio [redacted] repertorio 16584/6445 del 23/12/2003.

-**Iscrizione contro** del 12/01/2004 Registro Particolare 65, Registro Generale 432, Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo notaio [redacted] repertorio 16585/6446 del 23/12/2003.

-**Iscrizione contro** del 12/01/2004 Registro Particolare 66, Registro Generale 432, Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo notaio [redacted] repertorio 16586/6447 del 23/12/2003.

-**Iscrizione contro** del 21/09/2006 Registro Particolare 1993, Registro Generale 8897, Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

garanzia di mutuo notaio [redacted] repertorio 59970/17582 del 19/09/2006.

-**Iscrizione contro** del 10/04/2009 Registro Particolare 523, Registro Generale 2687, Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito [redacted] repertorio 32212/6279 del 07/04/2009.

-**Iscrizione contro** del 23/04/2009 Registro Particolare 601, Registro Generale 3025, Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca Legale derivante da ex art.77 DPR 602/73 Pubblico Ufficiale [redacted] repertorio 2706/41 del 16/04/2009.

-**Iscrizione contro** del 28/04/2009 Registro Particolare 616, Registro Generale 3174, Ipoteca Volontaria ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio [redacted] repertorio 62581/19487 del 24/04/2009.

****

Quesito n. 8

"indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

A seguito di verifiche effettuate, non risulta costituito nessun tipo di condominio, pertanto nessuna spesa di manutenzione deliberata e nessun costo di gestione.

****

Quesito n. 9

"verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonchè l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione e iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito di indagine eseguita presso l'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Certaldo, il sottoscritto riporta di seguito i vari procedimenti amministrativi relativi ai beni in esame, precisando che detti accertamenti delle pratiche edilizie sono state eseguite in parte in emergenza sanitaria, con ricevimento di alcune pratiche in modalità telematica.

Per la posizione urbanistica dei beni in esame, le proprie classificazioni e i vincoli insistenti sugli stessi, questi sono correttamente riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica in fase di rilascio.

Immobile "1"

L'intero fabbricato in esame è stato edificato antecedentemente il 01.09.1967 e oggetto dei seguenti interventi edilizi, in particolare:

per la parte "A":

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

- **Concessione Edilizia n.47/99** (**Pratica Edilizia n.713/1997),** progetto di recupero e ristrutturazione di fabbricato rurale con cambio destinazione a civile abitazione.
- **Pratica Edilizia n.349/2005** D.I.A. per progetto a completamento per ristrutturazione e cambio di destinazione, presentata a variante alla **pratica nr.345/08;**

Per la "parte b":

- **Pratica Edilizia n.302/2006 (Pratica Edilizia n.15310 del 11/07/2006)** D.I.A. per ristrutturazione, pratica prima sospesa dal Comune di Certaldo poi diniegata.
- **Pratica Edilizia n.65/2008 (prot.n.2790 del 11/02/2008)** e successiva **Variante in Corso d'opera pratica edilizia n.345/2008,** per restauro e risanamento conservativo; progetto e lavori sospesi in seguito a sopralluogo della Polizia Municipale del Comune di Certaldo per mancata messa in sicurezza del cantiere (sopralluogo in data 09.08.2010, verbale n.15087/2010).

Il fabbricato è pertanto in pessimo stato di manutenzione, in stato completo di abbandono, con soltanto, per una parte, definite le murature perimetrali.

Dopo intercorso colloquio con l'ufficio urbanistica del Comune di Certaldo e relative ricerche, è emerso che l'intero edificio rientra nella classificazione urbanistica come immobile schedato e ricadente in *area E1 pc. area a prevalente funzione agricola delle pendici collinari e del sistema della collina intermedia" .*

Per tale edificio sono ammissibili interventi edilizi fino al risanamento conservativo con mantenimento delle caratteristiche storiche ed architettoniche dello stesso.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Le pratiche edilizie sopracitate risultano scadute nei termini, sarà pertanto necessaria, per addivenire al recupero dello stesso, la presentazione di nuove pratiche edilizie.

L'edificio non presenta nessun tipo di asseverazione di abitabilità.

Immobili da "2" a "31"

Per la posizione urbanistica dei beni in esame, le proprie classificazioni e i vincoli insistenti sugli stessi, queste sono correttamente riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica in fase di rilascio.

****

Quesito n. 10

"*indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.* ".

Lo scrivente , non avendo possibilità di determinare i corretti oneri e/o adempimenti da eseguire per regolarizzare i beni sia agli strumenti urbanistici esistenti e/o da definire che a nuove convenzioni da stipulare, al fine di mantenere gli interventi fin qui definiti e non eseguire ripristini troppo onerosi e/o non eseguibili, ha determinato i seguenti valori unitari di mercato. Tali valori sono stati determinati

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

tenendo pertanto in considerazione l'aspetto attuale urbanistico dei singoli beni.

Tengo a precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha fatto una ricerca su tutti gli immobili al momento in vendita nella zona in cui sono ubicati i beni in esame, con particolare attenzione a tutti gli immobili aventi caratteristiche similari a quello in esame.

Immobile "1"

"parte a"

Procedo alla determinazione della consistenza del bene

Fabbricato mq. 110,00;

Superficie Commerciale del bene: mq. 110,00

Per determinare il corretto valore di mercato dell'unità in esame allo stato attuale lo scrivente ritiene corretto definire come segue:

Valore al mq. assegnato al bene: € 2.200

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

mq. 110,00 x €/mq. 2.200 = € 242.000

Valore di mercato 242.000

diconsi duecentoquarantaduemila//00

Parte "b"

Fabbricato mq. 300,00;

Superficie Commerciale del bene: mq. 300,00

Per determinare il corretto valore di mercato dell'unità in esame allo stato attuale lo scrivente ritiene corretto definire come segue:

Valore al mq. assegnato al bene: € 250,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

mq. 300,00 x €/mq. 250,00 = € 75.000

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

Valore di mercato 75.000

diconsi Settantacinquemila//00

Immobili da "2" a "31"

Procedo alla determinazione del valore del bene attribuendo ai singoli terreni i relativi valori riferiti alla zona di appartenenza:

- Vigneto €/mq 1,8223
- Uliveto €/mq 2,2464
- Uliveto/Vigneto €/mq 1,8507
- Bosco misto €/mq 0,3505
- Seminativo arborato €/mq 1,6133
- Seminativo €/mq 1,6428
- Incolto €/mq 0,2796
- Bosco alto €/mq 0,8805

****

Quesito n. 11

"Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè le eventuali spese condominiali insolute."

Precisazioni

Prima di procedere alla valutazione del prezzo base d'Asta, ritengo

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

opportuno individuare i lotti di vendita.

Tale determinazione è doverosa in quanto alcuni terreni sono di fatto utilizzati e/o a servizio di altri beni in parte sempre della stessa proprietà ed in parte di terzi.

Nella determinazione dei vari lotti è stato pertanto preso in considerazione la destinazione dei beni, la loro consistenza ed il loro effettivo uso.

Procedo di seguito ad elencare i lotti di vendita ed il loro valore di mercato totale:

LOTTO "1"

-FG.67 PARTICELLA 28 **"immobile 3" VALORE Euro/mq 2,2464 uliveto**

VALORE Euro/mq 0,3505 bosco misto

€/mq 2,2464 x mq.211 = € 473,99

€/mq 0,3505 x mq.14529 = € 5092,41

Valore di mercato dell'intero LOTTO "1" Euro 5.566,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 5.566,00 – 10% = **€ 5.000,00**

€ Cinquemila//00 diconsi in c.t.

LOTTO "2"

- FG.67 PARTICELLA 93 **"immobile 17" VALORE Euro/mq.2,2464 vigneto**

€/mq 2,2464 x mq.115 = € 258,33

Quota di 1/2 = € 129,16

- FG.67 PARTICELLA 29 **"immobile 4" VALORE Euro/mq. 1,8507 uliveto/vigneto**

€/mq 1,8507 x mq.4680 = € 8661,27

- FG.67 PARTICELLA 54 **"immobile 13" VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto**

€/mq 2,2464 x mq.14430 = € 32415,55

- FG.67 PARTICELLA 88 **"immobile 15" VALORE Euro/mq. 1,6133 seminativo arb**

VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

€/mq 1,6133 x mq.13 = € 20,97

€/mq 2,2464 x mq.17 = € 38,18

- FG.67 PARTICELLA 87 **"immobile 14" VALORE Euro/mq. 1,6133 seminativo arb**

VALORE Euro/mq 1,8223 vigneto

€/mq 1,6133 x mq.114 = € 183,91

€/mq 1,8223 x mq.1786 = € 3254,62

- FG.67 PARTICELLA 30 **"immobile 5" VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto**

€/mq 2,2464 x mq.9325 = € 20947,68

- FG.67 PARTICELLA 91 **"immobile 16" VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto**

€/mq 2,2464 x mq.490 = € 1100,73

Quota di 1/2 = € 550,36

- FG.67 PARTICELLA 52 **"immobile 12" VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto**

€/mq 2,2464 x mq.13565 = € 30472,41

- FG.67 PARTICELLA 95 **"immobile 19" VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto**

VALORE Euro/mq. 1,6428 seminativo

€/mq 2,2464 x mq.189 = € 424,56

€/mq 1,6428 x mq.291 = € 478,05

quota di 1/2= € 451,30

- FG.67 PARTICELLA 94 **"immobile 18" VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto**

€/mq 2,2464 x mq.3700 = € 8.311,68

- FG.67 PARTICELLA 51 **"immobile 11" VALORE Euro/mq. 1,6428 seminativo**

VALORE Euro/mq. 1,8223 vigneto

€/mq 1,6428 x mq.1138 = € 1869,50

€/mq 1,8223 x mq.1142 = € 2081,06

- FG.67 PARTICELLA 48 **"immobile 8" VALORE Euro/mq. 1,6133 seminativo arb**

VALORE Euro/mq. 1,8223 vigneto

€/mq 1,6133 x mq.2199 = € 3.547,64

€/mq 1,8223 x mq.19031 = € 34680,19

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

- FG.67 PARTICELLA 36 **"immobile 6" VALORE Euro/mq. 1,6133 seminativo arb**

€/mq 1,6133 x mq.9440 = € 15.229,55

- FG.67 PARTICELLA 50 **"immobile 10" VALORE Euro/mq. 1,6428 seminativo**

VALORE Euro/mq. 1,8223 vigneto

€/mq 1,6428 x mq.2604 = € 4277,85

€/mq 1,8223 x mq.1886 = € 3436,85

- FG.67 PARTICELLA 49 **"immobile 9" VALORE Euro/mq. 1,6133 seminativo arb**

VALORE Euro/mq. 1,8223 vigneto

€/mq 1,6133 x mq.19420 = € 31330,28

€/mq 1,8223 x mq.9680 = € 17639,86

- FG.67 PARTICELLA 37 **"immobile 7" VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto**

€/mq 2,2464 x mq.15020 = € 33.740,92

- FG.67 PARTICELLA 112 **"immobile 2" VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto**

€/mq 2,2464 x mq.1350 = € 3032,64

- FG.67 PARTICELLA 96 **"immobile 20" VALORE Euro/mq. 1,6428 seminativo**

€/mq 1,6428 x mq.225 = € 369,63

- FG.67 PARTICELLA 97 **"immobile 21" VALORE Euro/mq. 1,6428 seminativo**

€/mq 1,6428 x mq.80 = € 131,42

- FG.67 PARTICELLA 98 **"immobile 22" VALORE Euro/mq. 1,6133 seminativo arb**

€/mq 1,6133 x mq.510 = € 822,78

Procedo di seguito alla determinazione del valore di mercato dell'intero lotto e del relativo prezzo base d'asta:

Valore di mercato dell'intero LOTTO "2" Euro 257.627,26

Arrotondato a Euro 257.630,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 257.630,00 – 10% = **€ 231.867,00**

€ Duecentotrentunomilaottocentosessantasette//00 diconsi in c.t.

LOTTO "3"

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

- FG.74 PARTICELLA 59 **"immobile 27" VALORE Euro/mq. 0,2201 bosco ceduo**

€/mq 0,2201 x mq. 1070 = € 235,50

- FG.74 PARTICELLA 204 **"immobile 26" VALORE Euro/mq.1,6133 seminativo arb**

€/mq 1,6133 x mq. 20005 = € 32274,06

- FG.74 PARTICELLA 64 **"immobile 28" VALORE Euro/mq.1,6428 seminativo**

€/mq 1,6428 x mq.2370 = € 3893,43

- FG.74 PARTICELLA 300 (ex 61) **"immobile 1" (parte a + b):**

VALORE Euro 317.000,00

Procedo di seguito alla determinazione del valore di mercato dell'intero lotto e del relativo prezzo base d'asta:

Valore di mercato dell'intero LOTTO "3" Euro 353.404,00 arrotondato a Euro 353.400,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 353.400,00 – 10% = **€ 318.000,00**

€ Trecentodiciottomila//00 diconsi in c.t.

LOTTO "4"

- FG.74 PARTICELLA 66 **"immobile 29" VALORE Euro/mq.1,8223 vigneto**

€/mq 1,8223 x mq.22270 = € 40582,62

- FG.74 PARTICELLA 68 **"immobile 31" VALORE Euro/mq. 1,8223 vigneto**

VALORE Euro/mq.1,8507 vignetouliveto

€/mq 1,8223 x mq.1300 = € 2368,99

€/mq 1,8507 x mq.14300 = € 26.465,01

- FG.74 PARTICELLA 153 **"immobile 24" VALORE Euro/mq. 2,2464 uliveto**

€/mq 2,2464 x mq.9960 = € 22374,14

- FG.74 PARTICELLA 67 **"immobile 30" VALORE Euro/mq. 0,2796 incolto**

€/mq 0,2796 x mq.820 = € 229,27

- FG.74 PARTICELLA 132 **"immobile 23" VALORE Euro/mq. 1,8223 vigneto**

VALORE Euro/mq. 1,6428 seminativo

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

€/mq 1,8223 x mq.9111 = € 16602,97

€/mq 1,6428 x mq.3869 = € 6355,99

- FG.74 PARTICELLA 154 **"immobile 25" VALORE Euro/mq.1,6428 seminativo**
  VALORE Euro/mq. 0,8805 bosco alto adulto

€/mq 1,6428 x mq.7300 = € 11992,44

€/mq 0,8805 x mq.3160 = € 2782,38

Procedo di seguito alla determinazione del valore di mercato dell'intero lotto e del relativo prezzo base d'asta:

Valore di mercato dell'intero LOTTO "4" Euro 129.753,81

Arrotondato a Euro 129.750,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 129.750,00 – 10% = **€ 116.775,00**

€ Centosedicimilasettecentosettantacinque//00 diconsi in c.t.

****

Quesito n. 12

"precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 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;"

Il compendio stimato risulta essere già urbanisticamente e catastalmente autonomo.

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63

A parere del sottoscritto, il compendio in oggetto può risultare appetibile sul mercato.

ALLEGATI

- Allegato "a": Tabella riepilogativa corretta

La presente relazione di pagine 62, corredata dall'allegato "a" viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. in Cancelleria Telematica. Successivamente al deposito telematico sarà depositata in Cancelleria una copia integrale cartacea ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

Firenze, 30 Novembre 2025 CON PERFETTA OSSERVANZA

Geometra [redacted]

Firmato Da: PARISI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ae299cb8cd92a5e71a6e22b6504c63