



TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N°233/2020 R.G.

Procedente : BANCO BPM S.P.A.

Esecutata : ++++++

Giudice Delegato: Dott.ssa Pasqualina Principale

GENERALITA' ED INCARICO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Diego Tonon**, con studio in Firenze, v. G. Pepe, 35, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 1171 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4621, nominato CTU per incarico ricevuto dall'Ill.mo **Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Pasqualina Principale** nella udienza del 08/07/2021 al fine di periziare il bene di proprietà della sig.ra ++++++ nata a ++++ il ++++++, C.F.+++++, residente in Certaldo, V. F. ++++++ 29, posto in **Comune di Certaldo, via delle Regioni, 4** bene in **Esecuzione Immobiliare** promossa dal **BANCO BPM S.P.A.**, e quindi a provvedere a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel*





pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie 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 idonee planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) *Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...).*
- 3) *Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti segnalando eventuali acquisti, mortis causa non trascritti;*
- 4) *Fornire una sommaria descrizione del bene (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista 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 dell'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 per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 6) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*
 - *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
 - *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.*
 - *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione*
 - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'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 condominiali 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 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;

- 8) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, 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, gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co; l. 47/85 o 46, V co; D.P.R. 380/01 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 10) Indicare il valore 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 dei valori di mercato, terrà conto ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobili specificando quella commerciale, del valore per mq 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 nonché le eventuali spese condominiali insolute.*
- 12) *Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*
in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
 - *il valore come al punto 9, che precede sia dell'interno che della quota/e pignorata/e;*
 - *se il compendio pignorato può essere diviso in natura ossia per le 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 con il deposito in cancelleria della relazione.
- 13) *Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)*





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE/I OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON PRECISAZIONE:

(dei confini e dei dati catastali e della corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento).

Il bene oggetto di pignoramento, situato in Comune di Certaldo, via Delle Regioni, n°4 su edificio di due piani fuori terra con solo due unità immobiliari ed è ubicato al piano terreno con accesso da resede condominiale sulla via delle regioni.

Confini: I locali confinano con resede condominiale, da più lati, proprietà +++++ s.s.a.

Dati Catastali: All' Agenzia del Territorio di Firenze:

L'Immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Certaldo, nel foglio di mappa 28, particella 229, sub 506, categoria C/3 classe 3, consistenza mq. 225,00, rendita catastale €. 569,39, in seguito a presentazione di denuncia di variazione per divisione del 17/11/ 2006 prot. N. FI0252231. Fa parte dell'immobile un resede di pertinenza di mq. 270, inoltre si accede alla proprietà tramite area scoperta individuata come bene comune non censibile individuata nel fg. 28 particella 229 sub 504 in seguito denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 21/01/1998 e sub 507 in seguito denuncia di variazione per divisione del 17/11/2006 prot. FI0252231.

I dati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

2) Estremi atto di pignoramento :

Atto di pignoramento immobiliare a favore della Banco BPM S.p.A, trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Firenze in data 14/07/2020 al n° 5930 R.G. e al n°4361 del R.P., a favore di Banco BPM S.p.A.





3) Estremi Atto di Provenienza

L'immobile descritto in precedenza è pervenuto alla sig.ra ++++++++
++++ per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di separazione in virtù di atto
tra vivi – divisione ai rogiti del Notaio ++++++++ da Certaldo (Fi) in data
05/02/2007 rep. 24070/8880 e trascritto il 02/03/2007 ai n.ri 2083/1219, da
potere di ++++++++ e ++++++++.

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'accesso al capannone da via della Regioni, avviene
attraverso un resede a comune con altri immobili ed è posizionato
nella parte terminale del piazzale a sinistra, con sovrastante
immobile residenziale su parte del capannone costituito da un
piano primo con ingresso indipendente.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è costituito da due grandi
ambienti collegati da ampia apertura, dalla parte posteriore si
accede ad una tettoia regolamentare con copertura in metallo e
pannelli sandwich, e pavimento in cemento, da cui si accede al
servizio igienico esterno, e al resede di pertinenza che circonda il
fabbricato per due lati, in terra battuta e parziale pavimentazione
in cemento in corrispondenza di un'uscita dal capannone.

Nel resede di pertinenza inoltre è presente un grande ripostiglio
con accesso unico, senza finestre addossato al fabbricato
realizzato in muratura su due lati rivestita esternamente in lamiera e
lasciato al grezzo internamente.

Il servizio igienico costituito da zona WC lavabo e doccia con
rivestimento e pavimento interno in mattonelle di ceramica e
monocottura, mentre le pareti esterne sono rimaste al grezzo.

Al capannone costituito da struttura in c.a. e tamponatura in
mattoni foratoni sp.cm 25, si accede tramite portone in metallo e





vetro, la pavimentazione è in cemento, le pareti esterne sono in parte intonacate e imbiancate e in piccola parte lasciate al grezzo, sono presenti grandi finestrate in metallo e vetro, il soffitto nella prima zona dell'ingresso è in laterizio in quanto con sovrastante appartamento, mentre nella zona posteriore è costituito da struttura metallica con pannelli a doghe e con due lucernari per aumentare la luminosità.

Nella zona della prima parte del capannone a sinistra entrando è stata realizzata una struttura in legno dello spessore di cm 5 adibita ad ufficio, mentre nella parte terminale è stata realizzata una struttura sempre in legno per due ripostigli, strutture che dovranno essere comunque smontate in quanto non presenti nel progetto approvato.

L'impianto elettrico è completamente esterno, con canalizzazioni e prese interbloccate data l'attività presente e con quadro generale, l'illuminazione avviene tramite plafoniere stagne.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Analizzando le condizioni dell'immobile, lo stesso si può definire in uno stato modesto .

5) STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

L'immobile di proprietà dell'esecutata, risulta attualmente affittato all'azienda individuale" ++++++ di ++++++ "P.I.- ++++++ con regolare contratto di locazione stipulato in data 08/11/2019 e registrato presso l'Agenzia delle entrate ufficio di Poggibonsi in data 18/11/2019 al n° ++++++ serie 3T cod. id. TZ319T002632000GG ,con durata dal 01/01/2020 al 01/01/2026 e con un abbattimento del canone di locazione ad €. 1.200,00 annui tramite scrittura privata del 01/06/2021 a decorrere dal 01/06/2021 fino al 31/05/2022, registrato all'ufficio Agenzia





Delle Entrate Direzione Provinciale di Siena con il n° ++++++++ in data 05/08/2021.

6) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE

Una parte dell'immobile è con sovrastante unità immobiliare, per cui non è presente un amministratore, e da quanto riportato non vi sono spese condominiali in previsione.

7) VERIFICA FORMALITA' VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità da cancellarsi con il decreto di trasferimento, verificati sino ad oggi, salvo errori od omissioni, e relativamente all'immobile di cui si tratta, sono:

ISCRIZIONI

- 1) Iscrizione NN 7895/1158 del 10/10/2018** nascente da ipoteca giudizialele –decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Firenze in data 8/10/2018 rep. n.4780/2018 a favore di Banca Cambiano 1884 S.p.A sede Firenze
- 2) Iscrizione NN 2641/366 del 26/03/019** nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto rogiti Tribunale di Firenze con sede in Firenze in data 21/03/2019 rep. n.1270/20119 a favore di BANCO BPM S.p.A. sede di Milano

TRASCRIZIONI

- 1) Trascrizione NN 5930/4361 del 11/09/2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Firenze in data 14/07/2020 rep. 3956/2020 a favore di BANCO BPM S.p.A. sede di MILANO





8) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Essendo l'edificio costituito da un'unica unità immobiliare con una parte sovrastata da altra unità adibita a civile abitazione con ingresso e resede separati, non è presente un amministratore e comunque, come riferito dalla proprietà non sono previste spese straordinarie di manutenzione relative all'edificio, per la parte comunicante.

9) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

L'immobile facente parte di un complesso più ampio, è stato realizzato con Licenza edilizia n° 3139 del 18/06/1074 e successiva variante n°3196 del 11/11/1974 inoltre sono presenti le concessioni n° 235 del 19/05/1978 e n° 365 del 30/01/ 1979 ed è stata presentata DIA n°13011 del 9/09/1997; per quanto concerne la L.47/85 e sono state rilasciate le seguenti sanatorie n° 16001 del 12/11/85, 21164 del 31/12/86 e 10687 del 30/6/87.

In data 30/05/2006 è stata presentata DIA n° 226/2006 con frazionamento in due unità immobiliari e alla data odierna lo stato di fatto corrisponde alla pratica presentata per cui posso dichiarare che l'immobile risulta conforme alle vigenti norme urbanistiche

Non è stata rintracciata l'agibilità

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale allegata

10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OCCUPATO:

A) Del valore di mercato

Criteri generali di stima

Il valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva viene determinato mediante il criterio della





capitalizzazione dei redditi avendo il bene immobile un contratto di locazione in essere con scadenza 2026.

Al CTU sono state presentate due scritture private relative alla riduzione di canone di locazione, dovute alla situazione economica venutasi a creare con il COVID.

Siccome l'andamento dell'attuale mercato immobiliare è in netta ripresa, e l'ultima scrittura privata ha validità sino al 31/05/2022, appena tre mesi dalla data di deposito della presente, il sottoscritto ctu ritiene dover tener presente l'originale contratto di locazione stipulato a fine anno 2019 per la precisione in data 08/11/2019 e registrato in data 18/11/ 2019, ritenendolo, per altro , in linea con i prezzi di locazione riscontrati, anche all'attualità, per beni immobili simili.

Determinazione della superficie virtuale

IMMOBILE A) Laboratorio

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima,ottenuta elaborando le dirette misurazioni per superfici lorde è risultata pari a:

Laboratorio	c.a	mq. lordi	190,00 X 1,00 =	mq. equiv.	190,00
Ripostiglio	c.a	mq. lordi	30,00 X 1,00 =	mq. equiv.	30,00
Resede	c.a	mq. lordi	270,00 X 0,15 =	mq. equiv.	40,50
loggia autorizzata	c.a	mq. lordi	20,00 X 0,25 =	mq. equiv.	<u>5,00</u>
					265,50

Totale **mq. equiv. 265,50**

Per la determinazione dell'appetibilità sono stati presi in esame i seguenti elementi:

- Zona D1/periferica
- Microzona cat n.2
- Tipo Prevalente capanni. Ind.
- Posizione (mezzi trasporto, traffico, servizi) ben servita
- Esposizione(luminosità, pos. interna locale) discreta





- Piano terreno
- Condizioni dell'immobile, rifiniture scadente
- Impianti (riscald. /imp elettrico,) scadente
- Resede di pertinenza terra battuta
- Pianta distributiva Buona

E'da tener presente che l'immobile si può considerare come porzione di fabbricato indipendente

Tenuto conto dell'attuale redditività, il valore commerciale dell'unità risulta come segue:

Valore commerciale

MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

I redditi dell'immobile devono essere valutati senza tener conto del canone corrente qualora lo stesso risulti eccessivamente superiore ai dati medi derivanti dal mercato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Rapporto di Valutazione n.	RE 233/2020
----------------------------------	----------------------------	--------------------

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	DESTINAZIONE
1	28	229	506		C/3	3	mq. 225	€ 569,39	Laboratorio
2									
3									

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI	Rapporto di Valutazione n.	RE 233/2020
---	----------------------------	--------------------

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE							TOTALE	
					BALCONE	TERRAZZO	CANTINA	BOX AUTO	POSTO AUTO	resede a servizio laboratorio	ALTRO		ALTRO
1	28	229	506	225,00						15%		270,00	265,50
TOTALE				225,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,50	0,00	0,00	265,50





DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	Rapporto di Valutazione n.	RE 233/2020
--	----------------------------	--------------------

b) Band of Investment - Mortgage and equity (Sme)								
b1)	Riferito al Valore di Mercato		legenda		b2)	Riferito al Valore di Credito Ipotecario		
Componente finanziaria						Componente finanziaria		
s	1,85%		s	Saggio di interesse mutuo	s			
n	20		n	Durata anni mutuo	n			
r	6,03%		r	Saggio di capitalizzazione mutuo	r			
lr	5,50%		lr	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	lr			
ltv	70,00%		LtV	Percentuale di erogazione del mutuo	ltv			
l	5,87%		l	Saggio di capitalizzazione diretta	l			

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE RIFERITO AL VALORE DI MERCATO **5,87%**

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE RIFERITO AL VALORE DI CREDITO IPOTECARIO **INSERIRE DATI**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	Rapporto di Valutazione n.	RE 233/2020
--------------------------------------	----------------------------	--------------------

K = coefficiente correttivo che considera eventuali aspetti economici e/o morfologici, propri dei beni in esame, che si discostano sostanzialmente dai valori medi di mercato.

Note: è stata consegnata una scrittura privata, registrata all'AdE, per la riduzione del canone di locazione, datata 1.6.2021 e valevole fino al 31.5.2022; non si ritiene di doverne tener conto per i seguenti motivi: 1° il canone di locazione pari a €. 1.200,00 annui, non è riconducibile ai valori medi, attuali, di zona per locazioni di beni similari; 2° la scadenza della validità della scrittura privata è imminente, mentre il contratto di locazione in essere ha scadenza naturale 01.01.2026, per una locazione in "linea" con il mercato di riferimento, pari a €. 6.600,00. Coeff. K 1,15 per la presenza di un resede pertinenziale di

N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	REDDITO LORDO	K	VALORE COMM.LE	VALORE CREDITO IPOTECARIO
	FG.	MAPP.	SUB.	CAT.					
1	28	229	506	C/3	Laboratorio	€ 6.600,00	1,2	€ 129.000,00	
2									
TOTALE						€ 6.600,00		€ 129.000,00	

Importo del valore € 129.000,00 arrotondato ad € 130.000,00

11) DEL PREZZO BASE D'ASTA

In riferimento a quanto esposto, il sottoscritto, fatte le dovute valutazioni ai fini della vendita all'Asta, tenendo anche conto dei meccanismi che comporta tale procedura ritiene ammissibile e proponibile un abbattimento





del 10% sul valore di mercato sopra determinato per cui il prezzo a base d'asta consigliato viene ad essere:

Immobile

Valore commerciale dell'immobile	€. 130.000,00
Abbattimento 10%	€. <u>13.000,00</u>
Totale	€. 117.000,00

In base a quanto valutato, il valore immobiliare complessivo a base d'asta, corrisponde a €. 117.000,00 (Euro Centodiciassettemila/00).

12) PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO

L'immobile pignorato è attualmente affittato, per cui si considera occupato

REGIME IMPOSITIVO

La quota di proprietà in oggetto, può essere venduta senza IVA in quanto appartenente a persone fisiche.

13) RIEPILOGO IN PIU' LOTTI.

L'immobile è costituito da un unico lotto che risulta libero e così individuato :

- **Lotto n°1** : fg. 28 , p.lla 229 sub 506, e sub 504, 507 come beni comuni non censibili, Comune di Certaldo

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente Relazione Tecnico Estimativa in originale, composta da 14 pagine oltre allegati, come da elenco con l'invio telematico di una copia semplice ed una copia epurata dei dati sensibili e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Il sottoscritto provvede inoltre all'invio di copia all' esecutata

Tanto il sottoscritto doveva rimettere alla S.V. Ill.ma in adempimento all'incarico ricevuto.

Firenze 15/02/2022

Il CTU

Dott. Arch. Diego Tonon





ELENCO ALLEGATI:

- **Allegato A** : Documentazione fotografica
- **Allegato B** : Planim. Immobile, mappa
- **Allegato C** : Avviso ric. racc. iniz. op.
- **Allegato D** : Lotto
- **Allegato E** : Relazione Epurata

