



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Accertamento tecnico estimativo effettuato sui beni oggetto di pignoramento immobiliare, costituiti dalla piena proprietà dei seguenti immobili:

appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Fucecchio (FI) Via Castruccio n° 48 situato al piano Terreno.

Tale bene, come risulta dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] di Fucecchio in data 16/09/2021 allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, risultano di proprietà dei signori [REDACTED] debitori eseguiti nella presente procedura.

\*\*\*\*\*

- **Sig. Giudice dell'Esecuzione:** Dr. LAURA D'AMELIO
- **Consulente Tecnico d'Ufficio:** Geom [REDACTED]
- **Procedura Esecutiva Immobiliare:** R.G. n° 192 e 193/2021
- **Rinvio all'Udienza del:** 06 Dicembre 2022

\*\*\*\*\*

■ **A FAVORE DI:** - [REDACTED]

-Avv. [REDACTED]

■ **CONTRO:** - [REDACTED]

-Avv.

\*\*\*\*\*

Lastra a Signa, 26 Ottobre 2022



### **DATI GENERALI-PREMESSA**

L'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. GIOVANNA MAZZA, il giorno 14/06/2022, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio [REDACTED]

[REDACTED] il quale avendo accettato l'incarico e prestato il consueto giuramento di rito, dovrà redigere e depositare in Cancelleria un'apposita relazione tecnico-estimativa scritta mediante la quale, sarà risposto ai quesiti richiesti dal Giudice.

Il Giudice **ordina** all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, prèvio coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**;
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base: a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita**;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della



- serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale.**
- 6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.**

Il sottoscritto ha provveduto ad esaminare, preliminarmente, tutta la documentazione in atti, tenendo presente in modo particolare, lo stato delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie esistenti, che risultano dalla Certificazione Notarile Ipotecaria Ventennale redatta dal [REDACTED] [REDACTED] allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico [REDACTED] [REDACTED] formalità che saranno verificate effettuando successive visite di aggiornamento.

### RELAZIONE TECNICA

#### Punto 1. IDENTIFICAZIONE

Il bene in oggetto è una porzione del fabbricato posto nel Comune di Fucecchio (FI) Via Castruccio n° 48, e più precisamente si tratta dell'appartamento ad uso civile abitazione situato al piano terreno, a destra per chi guarda il fabbricato dalla Via Castruccio al quale si può accedere da due ingressi, indipendenti, uno frontale direttamente dalla Via Castruccio e l'altro tergale, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni, di cui uno con accesso diretto dalla camera grande, disimpegno, ripostiglio e cantina al piano interrato della superficie utile di circa mq 19,00.

Fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra per complessivi n° 5 appartamenti ad uso civile abitazione ed un magazzino, come risulta dall'elenco immobili richiesto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi catastali in data 12/10/2022 ("All. F").

Confini: detta Via, parti comuni da più lati, [REDACTED] s.s.a.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fucecchio la suddetta unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte eseguita ed è rappresentata nel foglio di mappa 58, dalla particella 193 sub. 500, cat. A/4, classe 4<sup>^</sup>, della consistenza catastale di vani 5,5, superficie catastale mq 101, escluse aree scoperte mq 101 e la rendita catastale di € 411,87, relativamente alla Denuncia di Variazione per diversa



distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione presentata in data 30/01/2004 prot. FI 0023318.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

La planimetria depositata al Catasto corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto ad eccezione che per quanto riguarda la chiusura dell'accesso all'abitazione dalla parte del vano scale condominiale, la botola di accesso alla cantina, indicata anche se leggermente in diversa posizione, e non è rappresentata la cantina. Ciò si può meglio individuare nelle planimetrie dimostrative in scala 1:200 (appartamento) ed in scala 1:100 (cantina) che si allegato alla presente sotto la lettera "I", e vi è corrispondenza tra gli intestatari catastali ed i soggetti eseguiti.

Si fa presente che l'atto di provenienza cita anche **"...omissis...oltre a cantina interrata della superficie di mq 35,00 a cui si accede da botola su pavimento"**.

Si precisa che la superficie utile della cantina rilevata in sede di sopralluogo è pari a mq 19,00 e non 35,00 come indicato nell'atto di provenienza.

Per verificare se esistevano planimetrie catastali d'impianto dalle quali stabilire la presenza della cantina, in data 06/10/2022 ho richiesto un appuntamento in presenza presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali (vedi all."G"). In data 19/10/2022 mi sono recato presso detto Ufficio ed ho potuto accertare quanto segue:

la suddetta unità immobiliare era precedentemente rappresentata nel foglio di mappa 58 dalla part. 193 sub. 8 attualmente soppressa, planimetria presentata in data 20/11/1992 che rappresentava lo stato dei luoghi prima di eseguire i lavori di cui diremo al punto **Punto 9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**. Tale u.i. rappresentata nel sub. 8, che si allega alla presente sotto la lettera "H" aveva avuto origine per fusione delle u.i. rappresentate nel foglio di mappa 58 part. 193 sub. 2 (negozi) e del sub. 7 (locale di sgombero) che risalgono al 1981. Si fa presente che in nessuna delle sopracitate u.i. risulta rappresentata la cantina. Ho eseguito anche accertamenti sul tutto il fabbricato, ma non esistono planimetrie d'impianto ad eccezione di una u.i ad uso magazzino.

#### **Punto 2. CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO**

**RG 192 e 193/2021, PARTICELLE PIGNORATE, COMUNE DI FUCECCHIO, CATASTO FABBRICATI FOGLIO 58, PARTICELLA 193, SUB. 500, CAT. A/4.**

Dalla Certificazione Notarile Ipocatastale Ventennale redatta dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico dei signori [REDACTED]

[REDACTED] e aggiornate al 24/10/2022 per gli scopi della presente relazione si registra la corrispondenza con il pignoramento documentata dai contenuti dell'allegato "M".

Dalla suddetta Certificazione Ipocatastale risulta che:

#### **TRASCRIZIONI**

**-Trascrizione n. 11112 part. del giorno 21 luglio 2021** portante verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Firenze il 16 giugno 2021,



rep.n.3825, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 di proprietà di Ulivelli  
Alessandro;

**-Trascrizione n. 11113 part. del giorno 21 luglio 2021** portante verbale di  
pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Firenze il 16 giugno 2021,  
rep.n.3824, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], gravante sulla quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

### **ISCRIZIONI**

**-Ipoteca volontaria n. 1797 part. del giorno 15 aprile 2004 per Euro 220.000,00 a  
favore della CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A.;**

#### **Punto 3. ATTO DI PROVENIENZA**

Ai fini dell'accertamento della proprietà sono state esperite tutte le opportune  
indagini presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Firenze e  
relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima è stato riscontrato il seguente  
titolo di provenienza:

Ai predetti signori [REDACTED], meglio sopra generalizzati,  
l'immobile oggetto della presente pervenne per acquisto dai signori [REDACTED]  
[REDACTED]

con atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED], Notaio in Fucecchio  
(FI) stipulato in data 05/04/2004 Repertorio Numero 104790, Raccolta Numero  
18198, registrato a Empoli il 09/4/2004 al n° 1565, serie 1T trascritto a Pisa Firenze il  
15/04/2004 al n° 4679, allegato alla presente sotto la lettera "E". Tale atto di  
provenienza è stato reperito dal sottoscritto presso lo studio del Notaio [REDACTED]  
[REDACTED]

#### **Punto 4. DESCRIZIONE DEI BENI**

La visita di sopralluogo è stata effettuata il giorno 06 Ottobre 2022, previo avviso  
scritto agli interessati con ritrovo alle ore 10,00 direttamente sul posto e  
precisamente, nel Comune di Fucecchio, Via Castruccio n° 48, mediante invio di  
raccomandata n. 13980012816-7 effettuata presso l'Ufficio Postale di Lastra a Signa  
in data 15/09/2022 con allegato il foglio notizie (all."A").

Detta comunicazione per conoscenza fu inviata tramite pec. all'Avv. [REDACTED]  
legale dell'Impresa [REDACTED] sempre in data 15/09/2022 (all."A").

Con mail del 15/09/2022 inviai la documentazione inerente l'immobile (Planimetrie  
catastali) e la comunicazione della visita di sopralluogo al custode nominato Isveg  
s.r.l. (all. "A").

Alle ore 10,00 sono arrivato sul posto nel Comune di Fucecchio, Via Castruccio n°  
48, coadiuvato dal [REDACTED]

[REDACTED]. Alla stessa ora è arrivato l'incaricato dell'IS.VE.G. [REDACTED]  
[REDACTED] residente per la carica presso l'IS.VE.G. di Firenze Borgo Albizi n°  
26.

Al sopralluogo era presente il signor [REDACTED]  
[REDACTED].



Alla costante presenza del signor [REDACTED], ho proceduto iniziando il sopralluogo con un giro di ricognizione per prendere visione della reale consistenza del bene e dello stato dei luoghi, procedendo al rilievo dello stesso eseguendo le misurazioni di rito, nonché realizzando anche il repertorio fotografico, allegato alla presente perizia sotto la lettera "C", al fine di visualizzare meglio l'aspetto e lo stato dei luoghi.

Alle ore 11,15 si sono concluse le operazioni peritali relative al sopralluogo ed è stato redatto il relativo verbale (all. "B").

L'immobile si trova nel centro storico di Fucecchio per cui si riscontra la presenza di negozi e di attività commerciali di servizio primario e la zona è servita da mezzi pubblici; nelle immediate vicinanze sono raggiungibili grandi centri commerciali fra i quali "Coop", "Lidl", "MD", "Conad", etc.

Si trova a circa 6 km dalla strada di grande comunicazione superstrada FIPILI.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato di remota costruzione ed esternamente si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Infatti, il sig. [REDACTED] mi ha riferito che le facciate ed il tetto sono stati restaurati nel 2019.

L'appartamento sopra descritto internamente si trova in normale stato di manutenzione e conservazione, ma presenta tracce di umidità e condensa su alcune pareti interne e su alcune parti dei soffitti.

Gli infissi esterni sono tutti in pvc verniciati di bianco dotati di persiane in alluminio di colore verde e di inferriate in buono stato di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno di colore marrone funzionanti, ma vecchi. Anche il portoncino d'ingresso è in alluminio di colore marrone.

Il pavimento dell'intero appartamento è in piastrelle di monocottura quadrate di cm 33x33 montate in diagonale di colore bianco. Il rivestimento della cucina su due pareti fino ad un'altezza di ml 1,60 è in piastrelle di ceramica di cm 20x20 montate a squadra di colore bianco; il pavimento del bagno adiacente alla cucina è in piastrelle di ceramica quadrate di cm 20x20 montate a squadra di colore bianco; il rivestimento su tre pareti, che arriva fino ad un'altezza di ml 2,00 è in piastrelle di ceramica di cm 20x25 montate a squadra di colore bianco. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, w.c. e doccia a terra. Il pavimento del bagno con accesso dalla camera è in piastrelle di ceramica di cm 20x25, montate a squadra di colore bianco; il rivestimento, fino ad un'altezza di ml 2,00, è in piastrelle di ceramica rettangolari di cm 20x25 montate a squadra di colore bianco. Il bagno è dotato di lavabo, w.c. e doccia a terra.

Sia internamente che esternamente è intonacato a civile a malta bastarda, verniciato di bianco all'interno e di beige chiaro all'esterno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con relativi apparecchi da incasso, dotato di salvavita. L'impianto di riscaldamento è a gas metano singolo, costituito da radiatori di calore in alluminio, alimentati da una caldaia murale a gas, con produzione di acqua calda per usi domestici, ubicata in cucina. Il sig. [REDACTED] mi ha riferito che detta caldaia viene annualmente revisionata.

L'accesso alla cantina avviene tramite una botola ubicata in cucina attraverso una scaletta in ferro. Il pavimento è a cemento, i muri non sono intonacati ed il solaio è a volte.



Per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliare, dai rilevamenti effettuati in loco, risulta che l'appartamento ha una superficie utile di circa mq 81,00, e la cantina ha una superficie utile pari a circa mq 19,00. La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente: appartamento circa mq 98,00; cantina circa mq 23,00.

SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE			
DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
APPARTAMENTO	98,00	1,00	98,00
CANTINA	23,00	0.30	6,90
Tot mq			104,90

Per l'unità abitativa comprensiva di accessori e cantina si assume quindi come superficie lorda commerciale ragguagliata la misura di mq 104,90.

#### **Punto 5. STATO DI POSSESSO**

Dalle indagini condotte, l'immobile oggetto di perizia risulta di proprietà degli esecutari e precisamente dei signori [REDACTED].

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano abitati dai suddetti signori e dalla loro madre signora [REDACTED].

Ho richiesto all'Agenzia Delle Entrate di Firenze tramite mail in data 19/09/2022 se esistono contratti di affitto in essere riguardanti l'immobile in oggetto. Non avendo ricevuto ancora risposta da parte dell'Agenzia Delle Entrate di Firenze, ho inviato un sollecitato in data 21/10/2022 al quale non ho ricevuto risposta. Tali richieste si allegano alla presente sotto la lettera "L".

#### **Punto 6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL'ACQUIRENTE**

Oltre alle formalità di cui al punto 1.2 e 3, dalle indagini effettuate non emergono altre posizioni debitorie che coinvolgono i beni oggetto di perizia.

#### **Punto 7. FORMALITÀ NON GRAVANTI SULL'ACQUIRENTE**

Dalla disamina della documentazione agli atti, in merito ai beni oggetto di perizia e nei confronti dell'esecutato, non emergono ulteriori posizioni debitorie.

#### **Punto 8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE CONDOMINIALI:**

Il sig. [REDACTED] mi riferì in sede di sopralluogo che non c'è l'Amministratore del Condominio e che non ci sono spese straordinarie condominiali già deliberate.

#### **Punto 9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:**

Dalle indagini eseguite presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fucecchio (FI) in data 27/07/2022 in relazione al bene oggetto di stima, risulta quanto segue:



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è di remota costruzione risalente come minimo ai primi del '900, ma probabilmente anche prima.

Per la realizzazione di opere interne fu presentata la prescritta relazione ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85 in data 17/03/1993 prot. 004477.

Per opere relative a ristrutturazione di porzione di fabbricato per civile abitazione fu rilasciata dal Comune di Fucecchio la Concessione Edilizia n° 372/1993 in data 09/04/1994, alla quale fece seguito la Variante rilasciata in data 20/01/1996.

A seguito dei rilievi effettuati in loco, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi, l'appartamento risulta conforme a tali titoli abilitativi.

Per quanto riguarda la mancata rappresentazione della cantina nella planimetria catastale nonostante sia indicata, anche se leggermente in diversa posizione, la botola di accesso alla stessa, trattandosi di fabbricato già presente nelle mappe d'impianto del Catasto, detta cantina sicuramente sarà stata costruita contestualmente al fabbricato.

A dimostrazione dell'esistenza della cantina, si precisa che in precedenza l'accesso alla stessa avveniva tramite rampa di scale divisa da un tramezzo dalla cucina come si può evincere dalla precedente planimetria catastale del 20/11/1992 allegata alla presente sotto la lettera "H" e dai grafici dello stato attuale allegati alla relazione ai sensi all'Art. 26 della L. 47/85 sopra citata. Si fa presente che sia nella suddetta planimetria catastale sia nei grafici allegati alla pratica, non viene rappresentata la cantina.

#### **Punto 10. VALORE DI MERCATO**

La finalità della valutazione è la determinazione del valore di mercato cioè "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza costrizione".

Il criterio adottato per la valutazione di questi immobili è quello della stima comparativa.

Detto giudizio si basa su informazioni assunte presso agenti immobiliari della zona, tenendo conto delle recenti vendite di beni simili, sia per l'ubicazione, sia per le caratteristiche, su consultazione del borsino immobiliare e della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relative all'anno 2021 Semestre 2 e sulla mia personale esperienza nel settore immobiliare.

Si precisa che i valori unitari si riferiscono a superfici lorde convenzionali.

Immobili di caratteristiche simili a quella dell'unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, di pezzatura analoga, nella stessa zona, in ordinarie condizioni di uso e manutenzione vengono trattati mediamente a 900,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni similari risulta un valore medio arrotondato di 1.000,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2021 Semestre 2, risulta il seguente valore medio: 1.050,00 €/mq.





Pertanto, il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

Media prezzi di agenzie immobiliari	900,00 €/mq
Media delle offerte di vendita borsino immobiliare	1.000,00 €/mq
Media dei valori ottenuti dall'Agazia del Territorio	1.050,00 €/mq

Valore medio €  $(900,00 + 1.000,00 + 1.050,00)/3 = € 983,33$  €/mq arrotondato per difetto a 950,00 €/mq

Da cui mq  $104,90 \times 950,00 = € 99.655,00$ .

Al suddetto valore occorre detrarre le spese occorrenti per la presentazione della nuova planimetria catastale per l'inserimento della cantina stimate in circa € 800,00, per cui avremo €  $99.655,00 - 800,00 = € 98.855,00$ , arrotondato per difetto ad **€ 95.000,00**

**Punto 11. PREZZO A BASE D'ASTA**

Tenuto conto delle palesi differenze tra i trasferimenti fra privati ed i trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare caratterizzati quest'ultimi da tempi di pagamento più rapidi, imposte commisurate al reale prezzo di trasferimento del bene e non del valore catastale, notoriamente inferiore al valore di mercato, specie per le abitazioni, ed in genere maggiore rigidità nelle altre modalità di trasferimento, per la determinazione del prezzo di base d'asta del bene in argomento si ritiene congruo adottare una detrazione del 10% del valore di mercato:

Pertanto abbiamo:

€  $95.000,00 - 10\% = € 85.500,00$  arrotondato per difetto ad € 85.000,00.

**Prezzo a base d'asta € 85.000,00.**

**Punto 12. DIVISIBILITÀ:**

Il compendio pignorato attualmente non è divisibile.

**Punto 9 bis. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:**

Per gli adempimenti fiscali relativi all'alienazione a seguito di vendita dei beni immobili di cui abbiamo trattato si precisa che in questo caso, non è dovuto il pagamento dell'imposta I.V.A., in quanto la proprietà cedente è rappresentata esclusivamente da persone fisiche (\_\_\_\_\_).

Sarà invece provveduto al pagamento dell'Imposta di Registro pari al 9%, alla Imposta Ipotecaria fissa, per la trascrizione da parte della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del passaggio di proprietà pari a 50,00 € nonché al pagamento dell'Imposta Catastale fissa, dovuta per l'aggiornamento al Catasto dei Fabbricati, pari a 50,00 €.

Nel caso poi, che l'eventuale acquirente dei beni possa usufruire delle agevolazioni previste dal D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 e seguenti, sarà corrisposta un'Imposta di Registro ridotta pari all'aliquota del 2%, un'imposta Ipotecaria fissa pari ad euro 50,00, ed un'Imposta Catastale fissa sempre pari ad euro 50,00.

**Punto 13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI**

Allegati:



- Avvisi di ricevimento della raccomandata inviata agli esecutati, per p.e.c. all'Avv. [REDACTED] e per mail all'Isveg (avviso di inizio operazioni peritali) (All. "A");
- Verbale sopralluogo (All. "B");
- Documentazione fotografica (All. "C");
- Planimetria catastale e relativa visura attuale storica (All. "D");
- Atto di provenienza (All. "E");
- Elenco immobili ("All. F");
- Richiesta appuntamento in presenza all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizi catastali (All. "G");
- Planimetria catastale precedente (All. "H").
- Planimetrie dimostrative (All. "I").
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito all'assenza di contratti di locazione in essere (All. "L");
- Aggiornamento visure ipotecarie (All. "M");
- Attestazione di aver proceduto all'invio della relazione all'esecutato (All. "N").

Con la speranza di essere stato sufficientemente esauriente nell'espletamento dell'ambito incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. rimane comunque a disposizione, per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, e ringraziando della fiducia, si onora nel porgere

Lastra a Signa, 26 Ottobre 2022

Distinti ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

( [REDACTED] )