

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

- A) appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Greve in Chianti (FI) Via Pio La Torre n° 9H situato su due piani, primo e secondo, oltre resede esclusivo.
- B) garage posto nel Comune di Greve in Chianti (FI) Via Pio La Torre n° 9H situato al piano terreno.

Tali beni, come risulta dalla Certificazione Ipotecaria allegata al fascicolo, attestante le risultanze delle visure eseguite presso i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Certificato n. FI29336 del 2021, risultano di proprietà del signor [REDACTED] debitore esecutato nella presente procedura.

- **Sig. Giudice dell'Esecuzione:** Dr. LAURA D'AMELIO
- **Consulente Tecnico d'Ufficio:** Geom. [REDACTED] [REDACTED]
- **Procedura Esecutiva Immobiliare:** R.G. n° 12/2021
- **Rinvio all'Udienza del:** 05 Maggio 2022

- **A FAVORE DI:** [REDACTED]
-Avv.
- **CONTRO:** [REDACTED]
-Avv.

Lastra a Signa, 06 Aprile 2022



DATI GENERALI-PREMESSA

L'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. LAURA D'AMELIO, il giorno 19/07/2021, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto [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) **avisare 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 esecutata" 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 Ipotecaria 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 _____, nato a _____ il _____ formalità che saranno verificate effettuando successive visite di aggiornamento.

RELAZIONE TECNICA

Punto 1. IDENTIFICAZIONE

I beni in oggetto sono posti nel Comune di Greve in Chianti (FI), Frazione Chiocchio, Via Pio La Torre n° 9H e fanno parte di un complesso edilizio costituito da numero quattro fabbricati e più precisamente si tratta dell'appartamento e del garage individuati con il numero 12 dell'edificio 4 nel progetto di cui alla Concessione Edilizia 85/02 meglio in appresso indicata. Tale edificio 4 è costituito da un unico corpo di fabbrica disposto su due piani fuori terra, primo e secondo oltre piano terreno, per complessivi quattro appartamenti ad uso civile abitazione e quattro locali ad uso garage. come risulta dall'elenco immobili dall'elaborato planimetrico richiesto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi catastali in data 06/09/2021 ("All. D").

Più precisamente si tratta dell'appartamento ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra, primo e secondo, l'ultimo a destra per chi arriva dalla rampa condominiale, costituito da ingresso-soggiorno-cucina, antibagno, bagno, loggia e resede esclusivo al piano primo e da disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi, uno con accesso da una camera e l'altro dal disimpegno al piano secondo con annesso garage e loggia al piano terreno comunicante con l'appartamento tramite scala interna.

Confini appartamento: _____ rampa a comune, s.s.a.

Confini garage: _____, rampa a comune, s.s.a.



Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Greve in Chianti le suddette unità immobiliari risultano giustamente intestate alla parte eseguita e sono rappresentate nel foglio di mappa 57, dalla particella 349 sub. 28, cat. A/2, classe 5[^], della consistenza catastale di vani 5, superficie catastale mq 113, escluse aree scoperte mq 102 e la rendita catastale di € 632,66 quanto all'appartamento, e nel foglio di mappa 57, dalla particella 349 sub. 24, cat. C/6, classe 8[^], consistenza catastale mq 19, superficie catastale mq 22 e la rendita catastale di € 96,16 quanto al garage.

Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

La planimetria depositata al catasto corrisponde allo stato di fatto ad eccezione per quanto riguarda alcune opere sotto descritte al punto **Punto 9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**, e vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto eseguito.

Punto 2. CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

RG 12/2021, PARTICELLE PIGNORATE, COMUNE DI GREVE IN CHIANTI, CATASTO FABBRICATI FOGLIO 57, PARTICELLA 349, SUB. 28, CAT. A/2; E FOGLIO 57 PARTICELLA 349 SUB. 24, CAT. C/6.

Dalla Certificazione Ipotecaria 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 del signor [REDACTED], estese dal ventennio fino alla data del pignoramento e aggiornate al 05/04/2022 per gli scopi della presente relazione si registra la corrispondenza con il pignoramento documentata dai contenuti dell'allegato "I".

Dalla suddetta Certificazione Ipotecaria risulta anche che:

TRASCRIZIONI

-Trascrizione nn. 1755/1232 del 19/01/2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/12/2020 rep. 1267/2020 Ufficiale Giudiziario di Firenze

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava sugli IMMOBILI A e B

ISCRIZIONI

-Iscrizione nn. 52976/11045 del 01/12/2005 Atto Notarile Pubblico del 24/11/2005 rep. 10897/2052 Notaio Cappelletti Patrizio IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI IMPRUNETA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Impruneta Piazza Buondelmonti 29 C.F. 00517140489 contro [REDACTED]

Grava sugli IMMOBILI A e B

-Iscrizione nn. 45592/7212 del 19/10/2017 Atto Notarile Pubblico del 17/10/2017 rep. 16850/6226 Notaio Cappelletti Patrizio IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario



a favore di BANCO FIORENTINO – MUGELLO IMPRUNETA SIGNA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Firenzuola (FI) Via Villani 13 C.F. 006657430481

contro

Grava sugli IMMOBILI A e B

-Iscrizione nn. 17233/2851 del 02/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 30/03/2018 Numero di repertorio 419/2018 emesso da TRIBUNALE DI FIRENZE

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA C.F. 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto C/O Avv. CLAUDIA NUTI VIA PANDOLFINI 26 FIRENZE),

contro

Grava sugli IMMOBILI A e B

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:

Al predetto signor [REDACTED], meglio sopra generalizzato, gli immobili oggetto della presente pervennero per acquisto dalla "[REDACTED]" con atto di compravendita ai rogiti del [REDACTED]

[REDACTED], allegato alla presente sotto la lettera "G".

Tale atto di provenienza mi è stato fornito dal sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo.

Punto 4. DESCRIZIONE DEI BENI

La visita di sopralluogo è stata effettuata il giorno 21 Febbraio 2022, previo avviso scritto all'interessato con ritrovo alle ore 09,30 direttamente sul posto e precisamente, nel Comune di Greve in Chianti (FI), Via Pio La Torre n° 9H, mediante invio di PEC con allegato il foglio notizie per la parte eseguita al legale dell'esecutato Avv. [REDACTED] in data 31/01/2022 (all."A").

Detta comunicazione per conoscenza fu inviata tramite pec. all'Avv. [REDACTED] legale della signora [REDACTED] sempre in data 31/01/2022 (all."A").

Con mail del 31/01/2022 inviai la documentazione inerente gli immobili (Planimetrie catastali) e la comunicazione della visita di sopralluogo al custode nominato Isveg s.r.l. (all. "A").

Alle ore 09,20 sono arrivato sul posto nel Comune di Greve in Chianti (FI), Via Pio La Torre n° 9H, coadiuvato dal [REDACTED]

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



Al sopralluogo erano presenti la

Alla costante presenza dei signori , ho proceduto iniziando il sopralluogo con un giro di ricognizione per prendere visione della reale consistenza dei beni e dello stato dei luoghi, procedendo al rilievo degli stessi 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 11,10 si sono concluse le operazioni peritali relative al sopralluogo ed è stato redatto il relativo verbale (all. "B").

Gli immobili si trovano in zona periferica nella frazione Chiocchio a circa 8 km dal centro di Greve in Chianti.

La zona è servita da mezzi pubblici. Si riscontra la presenza di negozi e di attività commerciali di servizio primario che sono raggiungibili nelle immediate vicinanze così come supermercati fra i quali "Coop" e "Supermercato Carrefour express", etc.

Si trova a circa 15 km dall'autostrada A1 e dalla strada di grande comunicazione superstrada Firenze Siena.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risale alla fine del 2005.

L'appartamento sopra descritto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Gli infissi esterni sono tutti in legno verniciati di marrone dotati di persiane in legno di colore verde e di inferriate. Gli infissi interni sono sempre in legno e di colore marrone. Anche il portoncino d'ingresso è in legno blindato. Il pavimento del piano primo è in piastrelle di cotto quadrate di cm 30x30 montate in diagonale rosso; il rivestimento della cucina su tre pareti fino ad un'altezza di ml 1,60 è in piastrelle di ceramica di cm 25x25, montate a squadra di colore bianco; il pavimento del bagno al piano primo è in piastrelle di ceramica quadrate di cm 20x20, montate in diagonale; il rivestimento, che arriva fino ad un'altezza di ml 2,05 è in piastrelle di ceramica di cm 20x20 montate a squadra di colore rosa sfumato con greca. Il bagno è dotato di lavabo e w.c. Il pavimento del piano secondo è in parquet di rovere con listelli di cm 7x30 montati a correre sfalzati di colore chiaro. Il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica di cm 30x30, montate in diagonale di colore bianco-rosa; il rivestimento, fino ad un'altezza di ml 2,05, è in piastrelle di ceramica rettangolari di cm 25x32 montate a squadra di colore bianco-rosa con greca; la scala interna è rivestita in piastrelle di cotto rosse montate a squadra. Il pavimento di entrambi i terrazzi è in piastrelle di cotto rosse da esterni di cm 15x30 montate sfalzate. Sia internamente che esternamente è intonacato a civile a malta bastarda, verniciato di bianco all'interno e di rosso 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 nel terrazzo con accesso dal disimpegno. Il sig. Innocenti Gianni mi ha riferito che detta caldaia è nuova in quanto sostituita circa 3 mesi fa.

Per quanto riguarda la consistenza delle unità immobiliari, dai rilevamenti effettuati in loco, risulta che l'appartamento ha una superficie utile di circa mq 76,00, i due terrazzi complessivamente sono pari a circa mq 9,00, le due logge complessivamente sono pari a circa mq 9,00, il resede è pari a circa mq 56,00 ed il garage ha una superficie utile pari a circa mq 17,00. La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente: appartamento circa mq 100,00; terrazzi circa mq 9,00, logge mq 9,00, garage circa mq 19,00, resede circa mq 56,00.

| SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE | | | |
|---|--------|----------------------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE | MQ | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA |
| APPARTAMENTO | 100,00 | 1,00 | 100,00 |
| TERRAZZI | 9,00 | 0,25 | 2,25 |
| LOGGE | 9,00 | 0,35 | 3,15 |
| GARAGEI | 19,00 | 0,60 | 11,40 |
| RESEDE | 56,00 | 0,05 | 2,80 |
| Tot mq | | | 119,60 |

Per l'unità abitativa comprensiva di accessori e garage si assume quindi come superficie lorda commerciale ragguagliata la misura di mq 119,60.

Punto 5. STATO DI POSSESSO

Dalle indagini condotte, l'immobile oggetto di perizia risulta di proprietà dell'esecutato e precisamente del signor [REDACTED].

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano abitati [REDACTED]

[REDACTED] che si allega alla presente sotto la lettera "H". La durata del contratto è di 4 anni con scadenza 31/05/2021.

Il conduttore sig. [REDACTED] la richiesta di rinnovo del suddetto contratto di locazione allegata sempre sotto la lettera "H".

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia Delle Entrate di Firenze richiesti tramite PEC in data 31/01/2022, il suddetto contratto è stato prorogato fino al 31/05/2025



come risulta dalla visura ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 05/04/2022 allegata sempre sotto la lettera "H". Il canone mensile risulta pari ad € 350,00. Il conduttore mi riferì, in sede di sopralluogo, che non ci sono state disdette dalle parti.

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 l'Amministratore del Condominio è il sig. [REDACTED]

[REDACTED] che le spese condominiali ammontano a circa € 500,00 annue 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 Greve in Chianti (FI) in data 11/10/2021 in relazione ai beni oggetto di stima, risulta quanto segue:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto fu costruito con la Concessione Edilizia n° 85 rilasciata dal Comune di Greve in Chianti in data 20/06/2002, busta n° 836/2001, alla quale fecero seguito l'Accertamento di Conformità in Sanatoria n° 593 del 28/09/2005, busta n° 593/2005, ed il deposito della Certificazione di Abitabilità in data 23/02/2006 prot. 4603, busta 593/2005.

A seguito dei rilievi effettuati in loco, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi si riscontra l'installazione di una tettoia in legno nel resede e la realizzazione di un'apertura nel garage al piano terreno per accedere allo scannafosso adiacente. Il tutto come meglio si può evincere in colorazione convenzionale giallo-rossa nelle planimetrie dimostrative in scala 1:200, allegate alla presente sotto la lettera "F".

Ho eseguito ispezioni al Piano Operativo vigente con relative norme di attuazione, al Regolamento Edilizio del Comune di Greve in Chianti e poi ho chiesto di essere ricevuto dai tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del suddetto Comune per verificare quanto da me rilevato, ma attualmente non ricevono in presenza per cui mi hanno fissato un appuntamento telefonico in data 31/03/2022. Dall'esame dei suddetti strumenti urbanistici e dal colloquio telefonico intercorso con i tecnici, è emerso che tali opere non risultano attualmente sanabili e pertanto si indicheranno i costi per il ripristino che saranno detratti dal valore dell'immobile.

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'adequata 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 1 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 2.200,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni similari risulta un valore medio arrotondato di 2.000,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2021 Semestre 1, risulta il seguente valore medio: 2.000,00 €/mq.

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

| | |
|---|---------------|
| Media prezzi di agenzie immobiliari | 2.100,00 €/mq |
| Media delle offerte di vendita borsino immobiliare | 2.000,00 €/mq |
| Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio | 2.000,00 €/mq |

Valore medio € $(2.100,00 + 2.000,00 + 2.000,00)/3 = € 2.033,00$ €/mq arrotondato per difetto a 2.000,00 €/mq

Da cui mq 119,60 x 2.000,00 = € 239.200,00 arrotondato per difetto ad **€ 235.000,00.**

Al suddetto valore occorre detrarre le spese occorrenti per la rimessa in pristino stimate in circa € 2.000,00, per cui avremo € 235.000,00 – 2.000,00 = **€ 233.000,00.**

Visto che l'immobile risulta locato con regolare contratto di locazione, il sottoscritto ritiene opportuno applicare una detrazione pari al 30%, per cui avremo:

€ 233.000,00 – 30% = € 163.100,00, arrotondato per difetto ad **€ 163.000,00.**

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:

€ 163.000,00 – 10% = € 146.700,00 arrotondato per difetto ad € 145.000,00.



Prezzo a base d'asta € 145.000,00.

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 persona fisica (██████████)

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:

- Ricevute invio p.e.c. all'Avv. ██████████ (legale dell'esecutato) e all'Avv. ██████████ e mail all'Isveg (avviso di inizio operazioni peritali (All. "A"));
- Verbale sopralluogo (All. "B");
- Documentazione fotografica (All. "C");
- Elaborato planimetrico (All. "D");
- Planimetrie catastali e relative visure (All. "E");
- Planimetrie dimostrative (All. "F");
- Atto di provenienza (All. "G");
- Contratto di locazione, richiesta di proroga e visura dell'Agenzia delle Entrate (All. "H");
- Aggiornamento visure ipotecarie (All. "I");
- Attestazione di aver proceduto all'invio della relazione all'esecutato (All. "L").

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, 06 Aprile 2022

Distinti ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(████████████████████)

