

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 114/2023**

**G.E. Dott. ENRICO CAPANNA**

**Contro**

**XXXX XXXX**

**XXXX XXXX**

**XXXX XXXX**

**XXXX XXXX**

**promossa da:**

**BPER Banca s.p.a.**

**(Procedente con l'Avv. Pietro Catalano)**

\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

\*

**INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA**

INCARICO .....	2
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO .....	2
RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione .....	3
RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza .....	3
RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie .....	4
RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali .....	6
RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento.....	7
RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato .....	7
RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale .....	12
RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale .....	12



RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica .....	12
RISPOSTA 10° QUESITO - APE .....	13
RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti.....	13
RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità .....	13
RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile .....	13
RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli.....	14
RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale .....	14
RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici .....	15
RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore.....	15
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	15
ALLEGATI:.....	18

## **INCARICO**

La sottoscritta Geometra Martina Branchetti, nata a Prato il 27/11/1988 (C.f. BRN MTN 88S67 G999N), libera professionista con studio in Poggio a Caiano (PO), Via le Torri n.54, nominata con provvedimento del 29.02.2024 notificato in data 01.03.2024, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

\*

## **SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 10.04.2024 alle ore 10:00, presso l'unità pignorata ubicata in Provincia di Firenze, Comune di Calenzano, Via Erbosa n.13, previa spedizione di raccomandata del 19.03.2024, ritirata in data 21/03/2024 dai sig.ri XXXX XXXX, XXXX XXXX, in data 22/03/2024 dal sig. XXXX XXXXX mai ritirata dalla Sig.ra XXXX XXXX.



Durante detto sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario e il fratello/figlio dei debitori, senza nessun titolo.

Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calenzano, indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano, indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

\*

#### **RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione**

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., risulta completa ad eccezione dell'estratto del catasto.

\*

#### **RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza**

Sono stati acquisiti i certificati di stato civile degli esecutati e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Da tali certificati risulta che il Sig. XXXX XXXX, XXXX XXXX (nell'atto di pignoramento, nel certificato notarile e nell'atto di compravendita del 2006 è riportato "XXXX XXXX") risultano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento e coniugati in data xxxxxxxx – xxx, in regime di comunione dei beni.

La Sig.ra XXXX XXXX risulta residente presso il Comune di xxxx e coniugata con il Sig. XXXX XXXX in data xxxxxxxx in regime di comunione dei beni.



Il Sig. XXXX XXXX risulta residente presso il Comune di xxxxx e di stato civile divorziato.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza che si allegano alla presente. Più precisamente, l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei sig.ri del Sig. XXXX XXXX, XXXX XXXX, XXXX XXXXe XXXX XXXX per l'intera **quota di piena proprietà** di 1/4 ciascuno in forza di atto di compravendita del 17/03/2006, ai rogiti del Notaio Dott.ssa Antonella Gori, notaio in Campi Bisenzio (FI), Rep. n. 18980 racc. 3725, registrato a Firenze il 22/03/2006 al n°1642 e trascritto a Firenze il 28/03/2006 al n°2383 con la quale i sig.ri XXXX XXXX, XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX, acquistavano dai sig.ri XXXX XXXX e XXXX XXXX il diritto di intera quota di piena proprietà sull' immobile sito in Comune di Calenzano (FI), Via Erbosa n. 13, censiti al Catasto fabbricati del suddetto Comune, al fg. 69 p.lla 528 sub. 3 (abitazione), p.lla 626 (posto auto) e 630 (posto auto).

Precedentemente i Sig.ri XXXX XXXX acquisivano da XXXX XXXX e XXXX XXXX il diritto di piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Riccardo Sordi, Notaio in Prato, del 17/12/1985 Rep. 6269 fasc. 2873 trascritto a Prato in data 04/01/1986 al n. 119/109.

\*

### **RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie**

Dai documenti in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

#### **TRASCRIZIONI:**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 264/362 del 12/01/2024 a favore: **BPER Banca s.p.a.**, sede Modena (MO),



cf. 01153230360, contro XXXX XXXX, nato in xxx il xxx, codice fiscale xxx, XXXX XXXX, nata in xxx il xxx, codice fiscale xxx, XXXX XXXX, nata in xxx il xxx, codice fiscale xxx e XXXX XXXX, nato in xxx il xxx, codice fiscale xxx.

Titolo: verbale di pignoramento notificato da UNEP TRIBUNALE DI PRATO in data 12/12/2023 Rep. n. 2896.

Grava: l'intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano (FI) a:

- **Foglio 69 p.lla 528 sub. 3**
- **Foglio 69 p.lla 626**
- **Foglio 69 p.lla 630**

\*

#### **ISCRIZIONI:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **4888/1364** del 28/03/2006 per la somma complessiva di euro 520.000,00= a garanzia di euro 260.000,00= di capitale della durata di 30 anni;

A favore: **BANCA TOSCANA S.P.A.** con sede in Firenze (FI) cf. 05272250480.

Contro: XXXX XXXX, nato in xxx il xxx, codice fiscale xxx, XXXX XXXX, nata in xxx il xxx, codice fiscale xxx, XXXX XXXX, nata in xxx il xxx, codice fiscale xxx e XXXX XXXX, nato in xxx il xxx, codice fiscale xxx;

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano (FI) a:

- **Foglio 69 p.lla 528 sub. 3**



- **Foglio 69 p.lla 626**

- **Foglio 69 p.lla 630**

Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 27/03/2024, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostantive.

\*

#### **RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali**

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano censiti presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano (FI):

- **Foglio 69 particella 528 sub 3**, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita di €.503,55, superficie totale 141,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 132,00 mq, Via Erbosa n°13, piano 2°;

- **Foglio 69 particella 626**, categoria C/6, classe 1, consistenza 18,00 mq, rendita di €.70,65, Via Erbosa n°13, piano T;

- **Foglio 69 particella 630**, categoria C/6, classe 1, consistenza 14,00 mq, rendita di €.54,95, Via Erbosa n°13, piano T;

N.B.: gli immobili risultano correttamente intestati catastalmente per l’**intera quota** di piena proprietà a:

**XXXX XXXX**, nata in xxx il xxx, codice fiscale xxx;

**XXXX XXXX**, nato in xxx il xxx, codice fiscale xxx;

**XXXX XXXX**, nata in xxx il xxx, codice fiscale xxx;

**XXXX XXXX**, nato in xxx il xxx, codice fiscale xxx;

Il sottoscritto perito stimatore non ha acquisito certificati di destinazione urbanistica poiché i beni oggetto di pignoramento non sono costituiti da terreni.

\*



## **RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento**

Gli immobili sottoposti a pignoramento risultano essere:

*“a) – unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano secondo, unica al piano, con accesso dal numero civico 13 tramite scale condominiali, composta da cinque vani compresa cucina, oltre servizio igienico ed accessori tra cui n.2 terrazzi e piccolo ripostiglio esterno verandato nonché ripostiglio sottoscala al piano terreno descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano nel foglio di mappa 69, particella 528, sub. 3, cat. A/2, cl 3, vani 6,5;*

*b) – posto auto scoperto al piano terreno e precisamente il primo da sinistra in fondo al passaggio laterale sinistro a comune guardando la facciata principale descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano nel foglio di mappa 69, particella 626, cat. C/6, cl. 1, mq. 18;*

*c) – posto auto scoperto al piano terreno e precisamente il primo sulla destra entrando nel passaggio laterale sinistro a comune guardando la facciata principale descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano nel foglio di mappa 69, particella 630, cat.C/6, cl. 1, mq. 14.”*

Rif. Atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

\*

## **RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato**

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, e ricadente nella esecuzione di cui sopra, è costituita da:



- Appartamento, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Comune di Calenzano, via Erbosa n°13, posto al piano secondo, unico al piano, composto da cinque vani compresa cucina, oltre ingresso, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, terrazzo frontale e terrazzo tergal sul quale insiste piccolo ripostiglio verandato; è compreso altresì ripostiglio/sottoscala posto al piano terra del fabbricato, avente accesso dal medesimo ingresso condominiale.

**Confini:** Vano scala condominiale per più lati, xxx xxx, s.s.a.

- Posto auto scoperto, di circa 18,00 mq, sul quale insiste un manufatto in ferro non legittimato, sito in Comune di Calenzano, via Erbosa n°13, posto al piano terra e precisamente il primo da sinistra in fondo al passaggio laterale sinistro guardando la facciata principale del fabbricato.

**Confini:** Prop. xxx xxx, Prop. xxx xxx, Prop. xxx xxx, s.s.a.

- Posto auto scoperto, di circa 13,00 mq, sito in Comune di Calenzano, via Erbosa n°13, posto al piano terra e precisamente il primo sulla destra entrando nel passaggio laterale a sinistra guardando la facciata principale del fabbricato.

**Confini:** Prop. xxx xxx, Prop. xxx xxx, Prop. xxx xxx, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°1085 del 12/07/1999 risultano a comune la centrale termica, l'ingresso al piano terra e il vano scala identificati al Catasto Fabbricati di Calenzano, al Foglio 69 p.lla 528 sub. 501. Inoltre, dal predetto elaborato, risultano a comune il resede frontale identificato con





la particella 627 e il passo laterale identificato con la particella 629, tuttavia, in merito a quest'ultimi, non è mai stato costituito alcun bene comune non censibile, infatti dette particelle risultano intestate ancora al precedente proprietario e censite esclusivamente al catasto terreni.

\*

### **CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE:**

Il suddetto complesso immobiliare, è stato edificato indicativamente negli anni 70 e precisamente in virtù della Licenza Edilizie n°13 rilasciata dal Comune di Calenzano in data 01/02/1973 e Licenza Edilizia n°7 rilasciata dal Comune di Calenzano in data 28/03/1975;

Esso è ubicato in zona periferica e industriale nel Comune di Calenzano.

La struttura delle unità oggetto di pignoramento, è in cemento armato, costituita da travi e pilastri con fondazioni del tipo a plinti isolati; I solai sono in laterizio armato.

Le facciate esterne sono tinteggiate di colore giallo, con infissi in legno, doppie finestre in alluminio e avvolgibili.

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

L'appartamento risulta, alla data del sopralluogo, rifinito con i seguenti materiali:

- PIASTRELLE IN GRESS in quasi tutti i vani. Si precisa che i rivestimenti del bagno e della cucina sono del medesimo materiale.
- PARQUET nelle due camere principali.

### **INFISSI E PORTE**



- Le finestre sono in legno vetro singolo oltre doppie finestre in alluminio e avvolgibili in pvc.
- Le porte sia interne che esterne sono tutte in legno.
- Il portone d'ingresso all'appartamento è in legno e blindato.

### **IMPIANTI**

Gli impianti presenti nell'appartamento sono IDRICO, ELETTRICO, IGIENICO SANITARIO con bagni provvisti di tutti gli apparecchi necessari (lavabo, bidet, wc, doccia).

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano funzionanti ad eccezione dell'impianto a gasolio non funzionante.

### **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

Il bene, sia internamente che esternamente, si presenta in condizioni abitabili.

\*

### **CALCOLO SUPERFICIE UTILE**

#### **PIANO SECONDO (H 3,00 ml circa)**

Ingresso=	circa	9,32 Mq
Disimpegno=	circa	6,14 Mq
Cucina=	circa	19,58 Mq
Soggiorno=	circa	22,41 Mq
Bagno=	circa	5,82 Mq
Camera 1=	circa	20,72 Mq
Camera 2=	circa	17,76 Mq
Camerina=	circa	13,35 Mq
Ripostiglio=	circa	2,25 Mq
Ripostiglio esterno=	circa	2,50 Mq



Ripostiglio piano terra=	circa	2,00 Mq
<b>Totale superficie netta interna=</b>	<b>circa</b>	<b>121,85 Mq</b>
Terrazzo frontale=	circa	12,74 Mq
Terrazzo tergoale=	circa	12,07 Mq
<b>Totale superficie terrazzi =</b>	<b>circa</b>	<b>24,51 Mq</b>

\*

**Nb. La destinazione dei vani sopra riportati, con le relative superfici nette, si riferisce allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.**

La **superficie netta** dell'intero appartamento, escluso le aree scoperte, risulta di circa **122,00 mq.**

\*

#### **MILLESIMI PARTI COMUNI**

Non risultano esserci millesimi di parti a comune.

\*

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano (FI):

- **Foglio 69 particella 528 sub 3**, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita di €.503,55, superficie totale 141,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 132,00 mq, Via Erbosa n°13, piano 2°;

- **Foglio 69 particella 626**, categoria C/6, classe 1, consistenza 18,00 mq, rendita di €.70,65, Via Erbosa n°13, piano T;

- **Foglio 69 particella 630**, categoria C/6, classe 1, consistenza 14,00 mq, rendita di €.54,95, Via Erbosa n°13, piano T;



\*

### **RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale**

L'immobile non è regolarmente accatastato, in quanto nella planimetria è presente sia la pianta dell'appartamento che quella dei due posti auto.

Dato che nel posto auto (p.lla 626) insiste un manufatto in ferro non legittimato, si ritiene più opportuno l'aggiornamento della planimetria catastale solo dopo la messa in pristino delle difformità rilevate.

\*

### **RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale**

Il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto d'intervento ricade nella zonizzazione "D3" art.44 insediamenti per la produzione di beni e servizi.

\*

### **RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica**

Sulle unità oggetto di pignoramento, sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n°13, rilasciata in data 01/02/1973.
- Licenza Edilizia n°7, rilasciata in data 28/07/1975.
- Abitabilità n°66 del 19/10/1974.
- Abitabilità n°3 del 05/02/1977.
- Art.26 e 48 L. n°47 del 28/02/1984 protocollo n°19281 del 21/11/1985.
- Concessione Edilizia in sanatoria n°152 rilasciata in data 12/02/1996.

Successivamente, non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie. Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune discordanze, e più precisamente nel posto auto identificato nella p.lla 626 insiste un manufatto in ferro non legittimato, facilmente removibile.



Per il ripristino del posto auto si stima un costo di circa € 2000,00, compreso oneri di smaltimento a pubblica discarica. Tale spesa, verrà scorpora dal valore base d'asta.

\*

#### **RISPOSTA 10° QUESITO - APE**

L'unità abitativa risulta sprovvista di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**.

\*

#### **RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti**

Data la conformazione del bene, al fine di agevolare la vendita, si ritiene più opportuna la formazione di un **UNICO LOTTO**.

\*

#### **RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità**

L'immobile oggetto di pignoramento, sopra descritto, risulta pignorato per **l'intera quota di piena proprietà**.

Del bene sopra descritto si formerà **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente.

Il valore venale dell'intero determinato per il Lotto unico è di € 193.200,00 = (centonovantatremiladuecento/00 euro).

\*

#### **RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile**

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risultava occupato (senza titolo) dal figlio/fratello dei debitori.

E' stato inoltre accertato presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate) che non vi sono contratti di locazione in atto.



Non sono stati rilevati provvedimenti di assegnazione.

\*

### **RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli**

Sul bene pignorato non risultano esserci vincoli artistici, storici o di indivisibilità.

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita **a cura e spese della procedura** si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

#### **TRASCRIZIONI:**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 264/362 del 12/01/2024.

#### **ISCRIZIONI:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **4888/1364** del 28/03/2006.

\*

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche e catastali**, in sede di sopralluogo sono emerse varie incongruenze, meglio descritte nella risposta ai quesiti 7 e 9. Tali difformità potranno essere sanate con il ripristino del posto auto rimuovendo il manufatto in ferro, per il quale si stima un costo di circa € 2000,00, compreso oneri di smaltimento a pubblica scarica; una volta ripristinati gli abusi, si potrà procedere anche con l'aggiornamento catastale con un'ulteriore spesa di circa 800,00 €.

\*

### **RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale**

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

\*



### **RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici

\*

### **RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore**

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** degli immobili; il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%-40%, si sceglie il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni.

\*

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.



Il calcolo è stato svolto in riferimento alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell’intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il “*principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria*”.

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Appartamento	132,00 mq	100%	132,00 mq
Terrazzi	24,50 mq	30%	17,00 mq
Ripostiglio Esterno	2,50 mq	25%	2,00 mq
Ripostiglio piano Terra	2,50 mq	25%	2,00 mq
<b>Totale superficie commerciale Abitazione=</b>			<b>153,00 mq</b>
<b>Totale superficie posto auto p.lla 626=</b>			<b>18,00 mq</b>
<b>Totale superficie posto auto p.lla 630=</b>			<b>14,00 mq</b>

\*

### STIMA IMMOBILE

#### LOTTO unico

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:





Appartamento posto al posto al piano secondo, oltre due posti auto siti  
in Comune di Calenzano, Via Erbosa n°13;

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Appartamento	153,00 mq	1200,00 €	183.600,00 €
Posto auto	18,00 mq	300,00 €	5.400,00 €
Posto auto	14,00 mq	300,00 €	4.200,00 €
<b>Totale Valore Venale Lotto Unico =</b>			<b>193.200,00 €</b>

\*

**IL VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO** e precisamente dell'unità immobiliare per civile abitazione e due posti auto, posti in Comune di Calenzano, Via Erbosa n°13 è stato determinato in € 193.200,00 = (centonovantatremiladuecento/00 euro).

\*

**VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO DELL'INTERA QUOTA DI  
PIENA PROPRIETA'**

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% e detraendo ulteriormente la cifra di € 2.800,00= di spese necessarie per sanare gli abusi riscontrati.

Si precisa che l'abbattimento del 10% del valore venale è stato calcolato a **garanzia per eventuali vizi occulti**

<b>Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto</b>		€.193.200,00=
---	--	---------------



<b>Vizi occulti</b>	X 0,90	€.173.880,00=
<b>Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale</b>	€ 2.800,00=	€.171.000,00= (per arrotondamento)

\*

**IL VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO** e precisamente dell'unità immobiliare per civile abitazione e due posti auto, posti in Comune di Calenzano, Via Erbosa n°13 è stato determinato in € 171.000,00= (euro centosettantunomila/00).

**\*NB. Il bene immobile sarà messo all'asta e alienato nello stato di fatto e di diritto così come pervenuto e posseduto al debitore, con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**

Poggio a Caiano lì, 31.05.2024

Geom. Martina Branchetti

**ALLEGATI:**

Lettere raccomandate con notifica del sopralluogo;

Documentazione Fotografica;

Verbali sopralluogo;

Planimetrie catastali;

Estratto di mappa catastale;

Elaborato Planimetrico;

Visura catastale:



Visure ipotecarie;

Atti di provenienza;

Atti abilitativi reperiti presso gli uffici comunali di Calenzano;

Certificato di residenza e estratto matrimonio debitori;

Estratto di Piano Operativo;

