



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Patrizia Pompei

Procedimento 132/20 R.G.

procedente

esecutato

2^ AGGIORNAMENTO

DI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

[EPURATO DAI DATI SENSIBILI PER LA PRIVACY]

C.T.U. DOTT. ARCH. ALESSANDRO CRUDELI

Via Piana, 16 - 50124 Firenze

Telefono e Fax: 055.22.54.20 - Email: alcrude@tiscali.it

^ ^ ^

Ad espletamento dell'incarico conferitomi dalla S.V.I. 30/12/24, in data 11/01/25 depositavo aggiornamento della relazione di consulenza tecnica di ufficio. Peraltro in data 28/02/25 la legale del procedente mi inviava a mezzo mail nota di trascrizione reg. gen. 7855 reg. part. 5512 del 28/02/25 della sentenza del Tribunale di Firenze n. 1019/23 repertorio n. 2148/23 con la quale è stato dichiarato l'esecutato unico erede puro e semplice della madre ***, nata a Firenze il 28/08/38 e deceduta a Impruneta il 19/11/19.

Oggi rimetto pertanto il seguente

2^ AGGIORNAMENTO

DI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

volto a dare atto delle succitate sentenza e trascrizione - nonché a correggere n. 2 refusi di cui alle pagine 18 e 21 dell'aggiornamento della relazione di CTU depositato - e organizzato come nel seguente

I N D I C E

PREMESSA

Parti in causa

Parte Procedente

Esecutato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1. Dati catastali

6

6

6

6

6

6

^ ^ ^

1.1.1. <u>Dati catastali ex atto di pignoramento</u>	6
1.1.2. <u>Dati catastali ex trascrizione atto di pignoramento</u>	6
1.1.3. <u>Dati catastali ex certificazione notarile sostitutiva</u>	6
1.1.4. <u>Dati catastali ex visura esperita nel corso delle operazioni</u>	6
1.1.5. <u>Dati catastali ex trascrizione estensione atto di pignoramento</u>	6
1.1.6. <u>Dati catastali ex visura in occasione dell'aggiornamento RT</u>	7
1.1.7. <u>In definitiva</u>	7
1.2. Univoca individuazione dei beni	7
1.3. Planimetria catastale	7
1.4. Rispondenza della planimetria catastale	7
1.5. Intestatario catastale e soggetto esecutato	7
^ ^ ^	
2. ATTO DI PIGNORAMENTO	8
2.1. Estremi atto di pignoramento	8
2.2. Beni colpiti	8
2.3. Trascrizione estensione pignoramento	8
^ ^ ^	
3. ATTO DI PROVENIENZA	9
3.1. Ex certificazione notarile sostitutiva in atti	9
3.2. Trascrizione dichiarazione di successione	10
3.3. Dichiarazione di successione di ***	11
3.4. Dichiarazione di successione di ***	11
3.4.1. <u>Considerazioni di carattere generale</u>	11
3.4.2. <u>Trascrizione certificato di denunciata successione ***</u>	11
3.5. Trascrizione sentenza n. 1019/23, rep. 2148/23	12
^ ^ ^	
4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	13
4.1. Posizionamento del bene	13

4.2. Caratteristiche del bene

13

4.2.1. Distribuzione

13

4.2.2. Impianti

14

4.2.3. Finiture

14

4.3. Destinazione urbanistica del bene

14

^ ^ ^

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

14

5.1. Stato di possesso nel corso delle operazioni

14

5.2. Indagine presso l'Agenzia delle Entrate

14

^ ^ ^

6. FORMALITA' CHE RIMARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

15

6.1. Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni

15

6.2. Debiti per spese condominiali

15

6.3. Atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, prelazioni

15

6.4. Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale

15

6.5. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione

15

^ ^ ^

7. FORMALITA' CHE NON RIMARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

15

7.1. Iscrizioni

15

7.1.1. Ipoteca giudiziale

16

7.2. Trascrizioni

16

7.2.1. Pignoramento immobiliare

16

7.2.2. Pignoramento immobiliare

16

^ ^ ^

8. SPESE CONDOMINIALI

16

8.1. Premessa

16

8.2. Importo annuo spese fisse

17

8.3. Spese straordinarie

17

8.4. Situazione debitoria dell'esecutato 17

8.5. Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato 18

^ ^ ^

9. REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA CATASTALE 18

9.1. Accesso atti presso UTC di Impruneta 18

9.2. Titoli edilizi 18

9.2.1. Pratica edilizia 839/67 18

9.2.2. Condonò ex Legge 47/85 839/A 18

9.3. Certificati di abitabilità/agibilità 18

9.4. Difformità urbanistico edilizie 19

9.5. Difformità catastali 19

^ ^ ^

10. STIMA DEL VALORE DEL BENE 19

10.1. Criteri di stima 19

10.1.1 Criteri di stima del valore del bene 19

10.1.2. Criteri di stima del valore della quota pignorata 19

10.2. Stima in riferimento alle quotazioni OMI 19

10.2.1 Prezzo unitario 19

10.2.1.1. RIFERIMENTI OMI

10.2.1.2. QUOTAZIONI OMI - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE

10.2.1.3. PREZZO UNITARIO ADOTTATO

10.2.2. SOL 20

10.2.3. Stima ex quotazioni OMI 20

10.3. Stima in riferimento a indagine di mercato 20

10.3.1. Indagine di mercato 20

10.3.2. Stima ex indagine di mercato 21

10.5. Valore del bene 21

10.5. Valore della quota pignorata 21

11. FORMAZIONE DI LOTTO UNICO E PREZZO BASE D'ASTA 21

11.1. Formazione di lotto unico 21

11.2. Prezzo base d'asta lotto unico 22

12. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA 22

13. TABELLA RIEPILOGATIVA 22

14. ATTESTAZIONE DI INVIO ELABORATO PERITALE ALL'ESECUTATO 23

PREMESSA

Parti in causa

Parte Procedente

codice fiscale: ***

- : -

Esecutato

codice fiscale: ***

^ ^ ^

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il procedimento in epigrafe vede pignorata n. 1 unità immobiliare

- : -

1.1. Dati catastali

1.1.1. Dati catastali ex atto di pignoramento

CF Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4.

- : -

1.1.2. Dati catastali ex trascrizione atto di pignoramento

CF Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4.

- : -

1.1.3. Dati catastali ex certificazione notarile sostitutiva

CF Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4.

- : -

1.1.4. Dati catastali ex visura¹ esperita nel corso delle operazioni

CF Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4.

- : -

1.1.5. Dati catastali ex trascrizione estensione atto di pignoramento

1. Cfr. allegato 3.

CF Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4.

- :: -

1.1.6. Dati catastali ex visura² in occasione dell'aggiornamento RT

CF Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4.

- :: -

1.1.7. In definitiva

I dati catastali ex nell'atto di pignoramento, ex sua trascrizione, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, ex trascrizione estensione atto di pignoramento, ex visura esperita in occasione della redazione dell'aggiornamento della relazione di consulenza tecnica di ufficio depositata, collimano.

- :: -

1.2. Univoca individuazione dei beni

Gli estremi catastali sopra riportati consentono l'univoca individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

- :: -

1.3. Planimetria catastale

Si allega la planimetria catastale del bene in questione³.

- :: -

1.4. Rispondenza della planimetria catastale

La planimetria catastale del bene risponde allo stato di fatto.

- :: -

1.5. Intestatario catastale e soggetto esecutato

Ex visura esperita nel corso delle operazioni intestatario catastale del bene in questione risulta essere

ESECUTATO

2. Cfr. allegati 61, 62.

3. Cfr. allegato 4.

proprietà per ½

proprietà per ½

- :: -

Ex visura esperita in occasione della redazione dell'aggiornamento di relazione di
CTU intestatario catastale del bene in questione risulta essere:

ESECUTATO

proprietà per 1/1

^ ^ ^

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

2.1. Estremi atto di pignoramento

Atto di pignoramento a firma Avv. *** di Firenze recante data 10/02/20

UNEP – FIRENZE

C/Ter/0 Cr 197

NON URGENTE

TOTALE 25,42 EURO

DATA RICHIESTA 10/02/20

DATA SC 17/02/20

- :: -

2.2. Beni colpiti

L'atto di pignoramento colpisce la quota di ½ della proprietà di n. 1 immobile di
civile abitazione che risulta intestata a

ESECUTATO

proprietà per ½

proprietà per ½

- :: -

2.3. Trascrizione estensione pignoramento

Si allega la nota di trascrizione⁴ del pignoramento che estende sull'intero diritto di proprietà dell'immobile in questione il precedente pignoramento, reperita dallo scrivente per via telematica alla Conservatoria di Firenze e recante i seguenti dati.

GENERALITA'

registro generale	21014
registro particolare	15586
del	25/05/23
descrizione	ATTO GIUDIZIARIO
del	15/05/23
specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
descrizione	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI

CF comune Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4

SOGGETTI

a favore

quota di 1/1 del diritto di proprietà
ESECUTATO

quota di 1/1 del diritto di proprietà

^ ^ ^

3. ATTO DI PROVENIENZA

3.1. Ex certificazione notarile sostitutiva in atti

Il bene risulta essere pervenuto - oltre a maggior consistenza - agli attuali proprietari in forza di successione legittima dal rispettivo padre e coniuge ***

giusta dichiarazione presentata all'allora Ufficio del Registro e delle Successione di Firenze in data 29/10/96 al n. 49 vol. 3167 e trascritta in data 23/09/99, reg. part. 19824.

4. Cfr. allegati 63, 64.

Nella succitata certificazione si legge fra l'altro quanto segue:

*Per quanto occorrer possa si precisa che in dipendenza dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio *** di Scarperia in data 9 settembre 2015 repertorio n. 11.606 fascicolo n. 7339 risulta trascritta accettazione tacita della relitta eredità, formalità eseguita il giorno 16/09/15, reg. part. n. 26435, sebbene unicamente sull'immobile oggetto di cessione.*

^ ^ ^

3.2. Trascrizione dichiarazione di successione

Si allega la nota di trascrizione⁵ della dichiarazione di cui al punto precedente reperita dallo scrivente per via telematica alla Conservatoria di Firenze recante i seguenti dati.

GENERALITA'

Registro generale	23515
registro particolare	19824
del	23/09/99
descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO
del	29/10/96
pubblico ufficiale	UFFICIO DEL REGISTRO
specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE
descrizione	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
atto mortis causa	data morte 15/01/94

IMMOBILI

CF Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4
CF Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 11

SOGGETTI

a favore

5. Cfr. allegati 5, 6.

3.3. Dichiarazione di successione di ***

Nel corso dell'accesso agli atti presso l'UT comunale è emersa, nella pratica relativa al condono 839/A, la dichiarazione di successione⁶ di ***

3.4. Dichiarazione di successione di ***

3.4.1. Considerazioni di carattere generale

A seguito di ispezione ipotecaria in occasione della redazione del presente aggiornamento di relazione di CTU sono emersi:

- certificato di eseguita dichiarazione di successione di ***⁷;
- trascrizione certificato di denunciata successione ***.

3.4.2. Trascrizione certificato di denunciata successione ***

Si allega la nota di trascrizione⁸ di denunciata successione di ***, reperita dallo scrivente per via telematica alla Conservatoria di Firenze e recante i seguenti dati.

GENERALITA'

registro generale 34849

registro particolare 25234

del 01/08/22

descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

del 29/07/22

specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

6. Cfr. allegati da 7 a 12

7. Cfr. allegati 65, 66.

8. Cfr. allegati 67, 68.

descrizione

IMMOBILI

CF comune Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4

SOGGETTI

a favore

ESECUTATO

quota di 1/2 del diritto di proprietà

contro

quota di 1/2 del diritto di proprietà

- :: -

3.5. Trascrizione sentenza n. 1019/23, rep. 2148/23

Si allega la nota di trascrizione⁹ della sentenza del Tribunale di Firenze n. 1019/23 repertorio n. 2148/23 con la quale è stato dichiarato l'esecutato unico erede puro e semplice della madre ***, nata a Firenze il 28/08/38 e deceduta a Impruneta il 19/11/19, recante i seguenti dati.

GENERALITA'

registro generale 7855

registro particolare 5512

del 28/02/25

descrizione ATTO GIUDIZIARIO

del 04/04/23

specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

descrizione ACCERTAMENTO DI QUALITA' DI EREDE

IMMOBILI

CF comune Impruneta (FI), foglio 13, particella 271, subalterno 4

SOGGETTI

9. Cfr. allegati 70, 71.

ESECUTATO

quota di 1/2 del diritto di proprietà

contro

quota di 1/2 del diritto di proprietà

^ ^ ^

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

4.1. Posizionamento del bene

Il bene pignorato è situato in comune di Impruneta (FI), località Tavarnuzze, al piano 1 di più ampio fabbricato¹⁰ in via Giuseppe Di Vittorio.

- :: -

4.2. Caratteristiche del bene

Trattasi di appartamento di civile abitazione con superficie catastale pari a 102 mq e avente le seguenti caratteristiche¹¹

4.2.1. Distribuzione

- corridoio
- cucina
- balcone 1
- soggiorno pranzo
- balcone 2
- disimpegno
- bagno
- camera 1
- ripostiglio
- camera 2

10. Cfr. allegati 16, 17.

11. Cfr. allegati da 18 a 28.

4.2.2. Impianti

- impianto di riscaldamento centralizzato condominiale con corpi scaldanti a radiatore
- impianto ACS (acqua calda sanitaria) autonomo con boiler elettrico
- impianto elettrico autonomo con quadro dotato di magnetotermici di fattura obsoleta

4.2.3. Finiture

- serramenti esterni in legno tradizionale con tapparelle
- serramenti interni in legno
- pavimentazione per lo più a elementi quadrati di vari materiali e dimensioni

4.3. Destinazione urbanistica del bene

Il Regolamento Urbanistico del comune di Impruneta (FI) classifica l'edificio di cui è parte il bene pignorato come segue¹²:

- tessuto consolidato di recente formazione, prevalenza residenziale (art. 31)

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

5.1. Stato di possesso nel corso delle operazioni

Nel corso delle operazioni il bene è risultato essere in possesso dell'esecutato.

5.2. Indagine presso l'Agenzia delle Entrate

In data 14/04/21 mi rivolgevo a mezzo PEC¹³ ai competenti Uffici della Agenzia delle Entrate chiedendo di verificare la presenza di eventuali atti di locazione del bene pignorato registrati presso la medesima Agenzia.

12. Cfr. allegati 29, 30, 31.

13. Cfr. allegato 32.

In data 24/05/21 l'Agenzia delle Entrate mi rispondeva a mezzo PEC¹⁴ comunicandomi l'assenza di contratti di locazione.

^ ^ ^

6. FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ex certificato ipotecario speciale in atti risultano le seguenti formalità inerenti i beni pignorati.

6.1. Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni

Non risultano.

- :: -

6.2. Debiti per spese condominiali

Cfr. punto 8 di questa relazione.

- :: -

6.3. Atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, prelazioni

Non risultano

- :: -

6.4. Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale

Non risultano.

- :: -

6.5. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione

Non risultano.

^ ^ ^

7. FORMALITA' CHE NON RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ex certificazione sostitutiva del certificato ipocatastale a firma Notaio *** di Firenze versata in atti dal precedente risultano su i beni oggetto di pignoramento i seguenti gravami iscritti o trascritti.

- :: -

7.1. Iscrizioni

14. Cfr. allegato 33.

7.1.1. Ipoteca giudiziale

per la complessiva somma di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) di cui Euro 31.195,73 (trentunomilacentonovantacinque/73) in linea capitale

a favore ***

codice fiscale ***

contro ESECUTATO

in ordine a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 4 luglio 2018, formalità iscritta a Firenze il giorno 30 luglio 2018 Registro Particolare n. 5.762.

- :: -

7.2. Trascrizioni

7.2.1. Pignoramento immobiliare

a favore ***

codice fiscale ***

contro ESECUTATO

giusto verbale notificato in data 25 febbraio 2020 Cron. 197/2020, formalità trascritta a Firenze il giorno 13 marzo 2020 Registro Particolare n. 7.654.

- :: -

7.2.2. Pignoramento immobiliare

a favore ***

codice fiscale ***

contro ESECUTATO

codice fiscale ***

formalità trascritta a Firenze il giorno 25 maggio 2023 Registro Particolare n. 15586.

^ ^ ^

8. SPESE CONDOMINIALI

8.1. Premessa

In data 17/04/21 mi rivolgevo a mezzo PEC¹⁵ a colui che mi risultava essere Amministratore del Condominio di cui è parte il bene pignorato chiedendo informazioni in merito alle spese condominiali come da quesito posto dalla S.V.I. In data 19/04/21 egli mi rispondeva a mezzo PEC¹⁶ comunicandomi di non essere più Amministratore del Condominio medesimo e indicandomi i recapiti mail della nuova Amministratrice. Pertanto, in pari data, mi rivolgevo a quest'ultima a mezzo mail¹⁷ chiedendole le citate informazioni la quale, peraltro, non mi rispondeva e risultava irreperibile anche per via telefonica. Contattavo allora telefonicamente un condominio il quale mi forniva gli estremi del nuovo Amministratore, succeduto a quello indicatomi dal primo, anche al quale mi rivolgevo a mezzo PEC¹⁸ chiedendo detta documentazione. In data 16/06/21 sollecitavo a mezzo PEC¹⁹ risposta alla anzidetta richiesta. In data 22/06/21 ottenevo risposta dall'Amministratore che mi forniva documentazione²⁰ dalla quale a parere dello scrivente si evince quanto segue.

- : -

8.2. Importo annuo spese fisse

- preventivo 01/05/21 – 30/04/22	euro	2.094,92
----------------------------------	------	----------

- : -

8.3. Spese straordinarie

Non risultano

- : -

8.4. Situazione debitoria dell'esecutato

- saldo al 30/04/21	euro	3.943,62
- 1A rat scad. 01/05/21	euro	636,97

15. Cfr. allegato 34.

16. Cfr. allegato 35.

17. Cfr. allegato 36.

18. Cfr. allegato 37.

19. Cfr. allegato 38.

20. Cfr. allegati da 39 a 45.

- 1A rat scad. 01/07/21
totale debito

euro 636,97
euro 5.217,56

- : -

8.5. Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non risultano.

^ ^ ^

9. REGOLARITA' URBANISITICO EDILIZIA CATASTALE

9.1. Accesso atti presso UTC di Impruneta

In data 08/06/21 rivolgevo a mezzo PEC²¹ richiesta di accesso agli atti ai competenti Uffici del comune di Impruneta, in data 28/06/21 ottenevo risposta a mezzo PEC²² dai medesimi uffici e in data 05/07/21 mi recavo presso l'UT Comunale reperendo e estraendo copia della seguente documentazione.

- :: -

9.2. Titoli edilizi

9.2.1. Pratica edilizia 839/67

Trattasi della pratica relativa al nulla osta²³ 839/67 in forza del quale è stato edificato l'edificio di cui fa parte il bene pignorato.

- : -

9.2.2. Condonò ex Legge 47/85 839/A

Trattasi della pratica di cui alla concessione in sanatoria²⁴ rilasciata in data 04/03/96 relativa a leggere difformità rispetto alla stato di progetto di cui alla pratica 839/67.

- :: -

9.3. Certificati di abitabilità/agibilità

Nella pratica edilizia 839/67 è presente certificato di abitabilità²⁵.

21. Cfr. allegato 46.

22. Cfr. allegato 47.

23. Cfr. allegati da 48 a 51.

24. Cfr. allegati da 52 a 57.

25. Cfr. allegato 58.

9.4. Difformità urbanistico edilizie

Non risultano.

9.5. Difformità catastali

Non risultano.

10. STIMA DEL VALORE DEL BENE

10.1. Criteri di stima

10.1.1 Criteri di stima del valore del bene

Si stima il valore del bene pari alla media aritmetica fra:

- prodotto fra suo prezzo unitario e sua quantità, definendo prezzo unitario in riferimento alle quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate) e quantità, in termini di SOL, (superficie utile lorda) in riferimento alla superficie catastale del bene;
 - risultato di accurata indagine di mercato fa gli operatori del settore;
- detratto l'importo dei debiti condominiali.

10.1.2. Criteri di stima del valore della quota pignorata

Si stima il valore della quota pignorata pari alla totalità del valore del bene.

10.2. Stima in riferimento alle quotazioni OMI

10.2.1 Prezzo unitario

10.2.1.1. RIFERIMENTI OMI

- risultato interrogazione: Anno 2020 semestre 2
- provincia: Firenze
- comune: Impruneta
- fascia/zona: suburbana/TAVARNUZZE

- codice di zona: E2
- microzona catastale: 0
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: residenziale

- :: -

10.2.1.2. QUOTAZIONI OMI - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE

- abitazioni civili quotazione minima	euro/mq	1.750,00
- abitazioni civili quotazione massima	euro/mq	2.150,00
- abitazioni di tipo economico quotazione minima	euro/mq	1.450,00
- abitazioni di tipo economico quotazione massima	euro/mq	2.000,00
- box quotazione minima	euro/mq	950,00
- box quotazione massima	euro/mq	1.400,00
- ville e villini quotazione minima	euro/mq	2.200,00
- ville e villini quotazione massima	euro/mq	3.000,00

- :: -

10.2.1.3. PREZZO UNITARIO ADOTTATO

PU adottato

$$(\text{euro/mq } 1.750,00 + \text{euro/mq } 2.150,00) : 2 = \text{euro/mq } 1.950,00$$

- :: -

10.2.2. SOL

SOL (superficie omogeneizzata lorda) totale mq 102,00

- :: -

10.2.3. Stima ex quotazioni OMI

$$\text{euro/mq } 1.950,00 \times \text{mq } 102,00 = \text{euro } 198.900,00$$

- :: -

10.3. Stima in riferimento a indagine di mercato

10.3.1. Indagine di mercato

Di seguito i risultati di accurata indagine di mercato condotta dallo scrivente fra

operatori del settore.

- operatore 1	euro	205.000,00
- operatore 2	euro	215.000,00
- operatore 3	euro	200.000,00
- operatore 4	euro	215.000,00

- :: -

10.3.2. Stima ex indagine di mercato

- risultato 1	euro	205.000,00
- risultato 2	euro	215.000,00
- risultato 3	euro	200.000,00
- risultato 4	euro	215.000,00

sommano euro 835.000,00

valore bene

euro 835.000,00 : 4 = euro 208.750,00

- :: -

10.5. Valore del bene

stima ex quotazioni OMI euro 198.900,00

stima ex indagine di mercato euro 208.750,00

sommano euro 407.650,00

valore del bene

euro 407.650,00 : 2,00 = euro 203.825,00

- :: -

10.5. Valore della quota pignorata

euro 203.825,00 x 1,00 = euro 203.825,00

^ ^ ^

11. FORMAZIONE DI LOTTO UNICO E PREZZO BASE D'ASTA

11.1. Formazione di lotto unico

Le caratteristiche del bene pignorato implicano la formazione di un unico lotto.

11.2. Prezzo base d'asta lotto unico

Si calcola il prezzo base d'asta pari al valore del bene pignorato, detratto l'importo dei debiti condominiali, detratto il 10,00 % in considerazione dei meccanismi d'asta, infine arrotondando il risultato ottenuto al migliaio di euro più prossimo. Il tutto come di seguito esposto.

- valore del bene	euro	203.825,00
- a detrarre debiti condominiali	euro	5.217,56
- restano	euro	198.607,44
- a detrarre per meccanismi d'asta		
- euro 198.607,44 x 0,10 =	euro	19.860,74
- restano	euro	178.746,70
arrotondati a	euro	179.000,00

^ ^ ^

12. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Presso gli Uffici della Agenzia delle Entrate mi è stato fatto presente che in caso di trasferimento di fabbricati ad uso abitativo fra privati si prevede il seguente regime fiscale:

imposta di registro	%	9,00
imposta ipotecaria	euro	50,00
imposta catastale	euro	50,00

il tutto salvo regimi agevolati invocabili da parte acquirente e salvo aggiornamenti normativi essendo la materia in continua evoluzione.

^ ^ ^

13. TABELLA RIEPILOGATIVA

Per la tabella riepilogativa si rimanda agli allegati²⁶.

^ ^ ^

26. Cfr. allegato 59 69.

14. ATTESTAZIONE DI INVIO ELABORATO PERITALE ALL'ESECUTATO

Per l'attestazione di invio dell'elaborato peritale all'esecutato si rimanda agli allegati²⁷.

^ ^ ^

A disposizione per ogni chiarimento, porgo alla S.V.I. i più distinti saluti.

^ ^ ^

il consulente tecnico di ufficio

(arch. Alessandro Crudeli)

TOTALE ALLEGATI 71

27. Cfr. allegato 60.