

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n° 35/2024 del ruolo generale promossa da:

*Omissis*

Contro

*Omissis*

Giudice dell' Esecuzione: dott. Giovanna Mazza

C.T.U.: arch. Alessandra Panunzio

Prossima udienza: 22.10.2024

**Premessa**

Con ordinanza del 23.04.24, l'Illustrissimo Giudice Istruttore, dott. Giovanna Mazza, nominava la sottoscritta, arch. Alessandra Panunzio iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze, con il numero 2272, Consulente Tecnico di Ufficio nel ricorso di cui in epigrafe e le poneva il seguente quesito:

“Provveda a:

- 1** ***identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l' individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il*



Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza fra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**2** riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);

**3** indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;

**4** fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione



*prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

*5 provvedere a riferire, **anche con l' ausilio del custode**, e sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3,c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*6 verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:*

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att.c.civ.;*
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*



- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;  
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione....);

**7** verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro e presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; individuare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto);

**8** indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**9** verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della



*eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l' esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.***

*10 evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, **di concerto con il custode Isveg**, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura*



*documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*

**11** *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell' art. 568 c.p.c. della superficie dell' immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L' esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc..*

**11** *indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d' asta ( 10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d' uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

**12** *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

*in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:*



- il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n.1078;

**12 bis** indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione ( con l' aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

**13** effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell' immobile ( libero/occupato);

**14** L' esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall' elaborato, alla relazione:

**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d' asta;**

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria ( N.B.Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° ( avvisi di inizio operazioni peritali).

### **Risposta ai quesiti**

#### **1 Identificazione dei beni :**

L' oggetto del pignoramento è rappresentato dal seguente bene immobile: quota di 1/1 dell' intera proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Fucecchio, via Donateschi, n° 36, piano terzo, composta da due vani compresa la cucina, oltre accessori. Al Catasto



Fabbricati del Comune di Fucecchio, l'immobile risulta identificato nel Foglio 61, part. 80, sub 13, cat. A/4, classe 4, cons. 2,5 vani, rendita € 187,22, sup. 44 mq..

## **2 Corrispondenza ed estremi degli atti di pignoramento**

Dall'esame del verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Firenze in data 30.01.2024, rep. 183, trascritto a Firenze il 13.02.2024 al n° 2781/2026 si è rilevata la corrispondenza degli identificativi catastali degli immobili con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

### **Verbale di pignoramento**

emesso dal Tribunale di Firenze in data 30.01.2024, rep. 183, trascritto a Firenze il 13.02.2024 al n° 2781/2026 a favore di DIOCLEZIANO SPV SRL, sede in Conegliano Veneto (TV) C.F. 05311730260 e contro :

*Omissis* nato in Russia il 13.01.1985

**gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 del** seguente immobile posto nel Comune di Fucecchio:

unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Fucecchio, via Donateschi, n° 36, piano terzo. Al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, l'immobile risulta identificato nel l'immobile risulta identificato nel Foglio 61, part. 80, sub 13.

## **3 Provenienza del bene:**

Il bene immobile in oggetto, è pervenuto al sig. *Omissis*, per acquisto fattone dalla signora: *Omissis*, nata a Caltavuturo ( Pa) il 11.02.1933 con atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio, del 05.04.2007, rep. n° 118801/24164, trascritto il 20.04.2007 ai N.N.9047/5272 (cfr. ALL. 4).

Alla signora *Omissis*, il bene è pervenuto per 1/3 per atto di acquisto del 20.03.1963 a rogito notaio Banti Mario, trascritto in data 22.05.1963 al n.



1848; per 1/6 per successione di *Omissis*; per 1/2 per successione di *Omissis* (*cf.* All.4).

#### **4 Descrizione sommaria del bene:**

Il bene immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione, posta nel centro storico di Fucecchio.

L' appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione, che si sviluppa su quattro piani fuori terra, con struttura in muratura e risulta caratterizzato dalle facciate ad intonaco civile tinteggiato a tempera, e dalla copertura a falde in tegole di cotto (*cf.* foto n°1).

L' esecutato, nonostante gli avvisi ricevuti per raccomandata A.R., è risultato irreperibile e non si è presentato sia al primo sopralluogo fissato per il giorno 23 maggio 2024, sia al secondo sopralluogo effettuato il giorno 4 luglio 2024. E' stato necessario eseguire l' accesso forzato ( il 04.07.24), organizzato dall' ufficiale giudiziario, con l' ausilio del fabbro.

L' accesso all' appartamento avviene da un portone sulla via Donateschi, (*cf.* foto n°2 ) che immette nel vano di ingresso condominiale (*cf.* foto n°3).

L' appartamento è posto al terzo piano e si compone di un ingresso-cucina-soggiorno (*cf.* foto n° 5-6 ), un corridoio-disimpegno (*cf.* foto n°7-8 ), una camera con piccolo guardaroba (*cf.* foto n°9-10) e un servizio igienico (*cf.* foto n°11-12).

Le finiture dell'unità immobiliare, che risultano datate e di qualità mediocre, sono costituite da pavimenti parte in cotto e parte in linoleum effetto legno; l' angolo cottura è rivestito in piastrelle di ceramica; il bagno finestrato, è dotato di box doccia e risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.



Le pareti sono ad intonaco civile, tinteggiate a tempera. Le porte sono in legno. Le finestre, anch' esse in legno sono dotate di scuri.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, non a norma, è sotto traccia; l'impianto di riscaldamento risulta assente. L' acqua calda viene presumibilmente fornita da un boiler posto nel bagno.

Al momento del sopralluogo il contatore dell' acqua risultava bloccato.

Lo stato di manutenzione dell' appartamento risulta scadente.

Date le condizioni di sporcizia dell' appartamento, non è stato possibile rilevarne tutte le misure, che pertanto potranno differire anche se di poco, da quelle reali.

L' unità immobiliare si sviluppa per una superficie utile netta di circa mq. 35, ( cfr. APPENDICE 2 ).

La superficie lorda dell' unità è di circa mq. 42 ( cfr. APPENDICE 1 ).

**Identificazione catastale:** L' immobile oggetto del pignoramento è così attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio.

**Foglio di mappa 61- particella 80, sub 13**

**categoria A/4- classe4- cons. 2,5 vani - rendita € 187,22**

La planimetria catastale dell' unità immobiliare depositata al Catasto, non risulta conforme allo stato dei luoghi, per lievi difformità interne.

Confini: vano scale condominiale, s.s.a.

**Proprietà:** diritti di proprietà per 1/1

L' unità immobiliare risulta correttamente intestata alla proprietà.

## **5 Stato di possesso**

Nell' unità immobiliare risulta residente l' esecutato, sig. *Omissis* e la signora *Omissis*, ma di fatto l' appartamento appare disabitato e manca anche la targhetta del nome di fianco al portone di ingresso condominiale. Come già



detto, per potervi accedere, è stato necessario l' accesso forzoso ( cfr. All. n° 8).

**6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente**

Sulla scorta della relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate alla data del **30.08.2024**, non risultano altre formalità che resteranno a carico dell' acquirente.

**7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente**

Sulla scorta della relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria, nonché a seguito delle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate alla data del **30.08.2024** ed a seguito di ulteriori indagini, si è riscontrata l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sull'unità immobiliare oggetto del pignoramento, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

**Iscrizione n°9048 /2162 del 20/04/2007**

Ipoteca volontaria notificata, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 05/04/2007, repertorio n.118802/24165 – notaio Ruta Leonardo di Fucecchio, a favore di CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia( cod. Fisc. 01806740153), e contro i sigg.: *Omissis* nato in Russia il 13.01.1985, C.F. LTVYNA85A13Z154T; *Omissis*, nata in Russia il 21.07.1964



C.F. LTVYNE64L61Z154G ,per la complessiva somma di € 80.000, di cui € 40.000 di capitale, **gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1 del** seguente immobile posto nel Comune di Fucecchio:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Fucecchio, via Donateschi, n° 36, piano terzo. Al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, l'immobile risulta identificato nel l'immobile risulta identificato nel Foglio 61, part. 80, sub 13.

#### **Trascrizione n° 2781/2026 del 13/02/2024**

Pignoramento immobiliare notificato 30.01.2024, rep. 183, a favore di DIOCLEZIANO SPV SRL, sede in Conegliano Veneto (TV) C.F. 05311730260 e contro :

*Omissis* nato in Russia il 13.01.1985

**gravante sul diritto di proprietà della quota di 1/1** seguente immobile posto nel Comune di Fucecchio:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in Comune di Fucecchio, via Donateschi, n° 36, piano terzo. Al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, l'immobile risulta identificato nel l'immobile risulta identificato nel Foglio 61, part. 80, sub 13.

#### **8 Spese condominiali**

Per quanto potuto accertare, l'immobile in oggetto fa parte di un edificio per il quale non è stato costituito condominio.

#### **9 Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'edificio nel quale è collocata l'unità immobiliare, è posto nel Centro Storico di Fucecchio, e ricade quindi all'interno del Piano per il Centro Storico di Fucecchio del febbraio 1995, definito dalle relative Norme Tecniche di Attuazione all'art.29.



Nell' articolo citato si prescrive che "Non è consentita la formazione di nuovi alloggi la cui superficie netta sia inferiore a 45 mq."

Dall' accesso agli atti online all' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fucecchio, effettuato in data 04.07.2024, non sono risultate pratiche edilizie e/o Condoni edilizi riguardanti l' unità immobiliare in oggetto.

Pertanto è stato richiesto accesso agli atti al Catasto, per visionare la planimetria d' impianto dell' unità.

Dalla consultazione degli atti cartacei presso l' Ufficio del Catasto, effettuata in data 09 agosto 2024, è stata ritrovata la planimetria d' impianto del 1963, ( cfr. ALL.5) e un' ulteriore planimetria del 1996, ( cfr. ALL.6) identica alla precedente, dalla quale si evince che l' appartamento era dotato di un ulteriore vano, seppure non comunicante e con altro accesso dal pianerottolo del vano scale.

Pertanto se ne deduce che l'unità immobiliare è stata presumibilmente oggetto di frazionamento, realizzato senza alcun titolo abilitativo e quindi non risulta conforme urbanisticamente.

Da colloqui verbali e per email intercorsi con il tecnico del Comune, geom. Soldani, è stato confermato che al Comune di Fucecchio, non risulta possibile realizzare alloggi della superficie inferiore a mq. 45 netti. Pertanto l' unica possibilità di sanare la difformità relativa al frazionamento, e alle modifiche interne effettuate, ma declassando l' immobile da abitazione a magazzino, risulta quella di presentare una CILA tardiva ai sensi dell' art. 136, comma 6, L.R.65-14 e pagare la sanzione di € 1.000.

Resta da verificare se sia possibile, in base al D.L. 69/2024 e fermo restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche



condizioni, di poter sanare il frazionamento, mantenendo la destinazione a civile abitazione.

## **10 Valore dell'immobile**

### **Metodologia di stima utilizzata**

Il metodo di valutazione utilizzato, è quello della stima per confronto che permette di risalire al più probabile valore di mercato, confrontando caratteristiche e valori del bene de quo, con immobili con caratteristiche similari disponibili sul mercato nella stessa zona e oggetto di compravendita. Per la stima dei prezzi al mq. utile la C.T.U. ha tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche:

destinazione di uso; classificazione catastale; tipologia edilizia; tipologie costruttive; qualità delle finiture; qualità degli impianti predisposti; età dell'edificio; stato di manutenzione; dimensioni dei locali, vani e servizi; conformità urbanistica e catastale;

che delle caratteristiche estrinseche:

ubicazione; tessuto urbanistico e sociale; servizi pubblici; vie di comunicazione.

In particolare la C.T.U. ha preso in esame le seguenti caratteristiche:

- l'edificio è di vecchia costruzione con struttura in muratura;
- gli infissi esterni e le porte sono in legno, di vecchia fattura;
- è presente un solo bagno-w.c. corredato da vaso igienico, lavabo, bidet e doccia;
- l'impianto di riscaldamento risulta assente;

La stima che segue tiene pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che deve, in ogni caso, considerarsi a corpo e non a misura. Le superfici indicate sono quelle lorde.



La C.T.U. precisa altresì che per una comparazione della sua stima ha analizzato i valori OMI del 2° semestre del 2023 al Comune di Fucecchio, Provincia Firenze, codice di zona B3; i risultati delle aste immobiliari del periodo, il rapporto del 2023 del Nomisma, il rapporto di Scenari Immobiliari del 2023, le quotazioni del borsino immobiliare nella specifica area dell'immobile, oltre a ricerche in rete.

Si ritiene quindi, dopo una "pesatura" dei vari fattori, considerando anche che l'unità immobiliare quasi sicuramente, a seguito della presentazione della CILA tardiva, verrà declassata a magazzino, di potere assegnare all'immobile, il seguente valore di mercato:

**€ 1.000/mq.**

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato è il seguente (la superficie lorda comprende la superficie netta dell'unità oltre a quella della muratura interna ed esterna, e per metà dello spessore quando la muratura è a confine con altri beni).

-superficie dell'u.i., lorda ragguagliata mq. 42 x € 1.000/ mq. = in cifra tonda € 42.000.

N.B.: preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici sono solo indicative.

**Valore di mercato dell'immobile: € 42.000**

Dal valore commerciale dell'immobile, occorrerà defalcare i costi per la presentazione della CILA Tardiva e della relativa variazione catastale, come spiegato dettagliatamente nel capitolo 9, per i quali è stata ipotizzato un costo, comprensivo delle Spese Tecniche di circa € 3.000.

€ 42.000 - € 3.000 = € 39.000

**b) prezzo d'asta)**

Al fine di facilitare la vendita dei beni in oggetto ed in considerazione che



questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare al valore di stima determinato come sopra, una ulteriore riduzione di valore di circa il 10%.

Pertanto avremo:

€ 39.000 – 10% = 35.000

**VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 35.000**

### **11 Regime impositivo della vendita**

Per l'immobile in questione, la vendita non è soggetta ad IVA, mentre è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

### **10 Riepilogo**

Il lotto è unico.

La sottoscritta ringrazia la S.V. per l'incarico affidatole e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

arch. Alessandra Panunzio

Firenze, 1 settembre 2024

### **11 Appendici e Allegati**

---

#### **APPENDICI**

Appendice 1-2 Restituzione grafica delle planimetrie delle unità immobiliari, in scala 1:100, con i punti di ripresa fotografica

Appendice 3: Documentazione fotografica

#### **ALLEGATI**

Allegato 1: Certificato Catastale

Allegato 2: Planimetrie Catastali, Estratto di Mappa Catastale,



Allegato 3: Certificato Contestuale

Allegato 4: Atto di provenienza

Allegato 5: Planimetria d' impianto 1996

Allegato 6: Planimetria catastale 1996

Allegato 7 : Verbali di sopralluogo

Allegato 8: Verbale U.G.

