

TRIBUNALE DI FIRENZE
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N° 42/22

A Favore:

Contro: xxxxxxxxxxxx

Giudice: Laura D'Amelio

CTU: Arch. Isabella Busoni

RELAZIONE TECNICA



Premessa

La sottoscritta Arch. Isabella Busoni, nata a Empoli il 1 marzo 1978, libero professionista con studio in Firenze, via Orcagna 42, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 7715 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n. 9401, in data 22 Luglio 2022 è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio, CTU.

All'atto del giuramento di rito, veniva richiesto alla sottoscritta quanto segue:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice 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 comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente e ai comproprietari 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 le seguenti regole di base:
 - a) avvisare con raccomandata a/r il debitore della data e ora del sopralluogo;
 - 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 CC 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 ctu riceve unitamente all'incarico; se il debitore non è reperibile omettere l'adempimento.
- 5) Di attendere 60 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, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione delle perizie

Pone all'esperto 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, datai catastali) 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 identificati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondono 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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 difficoltà 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 risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi 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. a 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. provveda a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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. 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. A 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. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, 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 proprietà; indicare 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. A 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 (con indicazione dei relativi costi), 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, n.380 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; 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, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore** di mercato dell'immobile sia libero che occupati pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica individuazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc...

11. indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguati e le correzioni di stime, 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**:

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

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerarsi **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.

c) indicare il regime impositivo di vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di iva) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. Ad 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

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II



RELAZIONE

Dopo aver esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., l'esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'atto di pignoramento, la sottoscritta il 1 agosto 2022 ha provveduto ad inviare, con lettera raccomandata, la comunicazione dell'incarico ricevuto al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, e all'avvocato del creditore procedente, indicando la data 9 Settembre 2022, preventivamente concordata con il custode, l'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile. Il giorno del sopralluogo, il debitore non si è presentato, e pertanto la sottoscritta insieme al custode ha provveduto a fare il sopralluogo, in quanto trattandosi di terreni l'accesso era "libero". Dopo aver effettuato foto e preso atto della situazione, assieme al custode abbiamo provveduto a fare un verbale.

Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti, al catasto, alla conservatoria dei registri immobiliari, all'ufficio edilizia ecc., la sottoscritta è in grado di redigere la seguente relazione tecnico-estimativa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I terreni oggetto di procedura esecutiva sono costituito da n.6 (sei) particelle ubicati in via Del Falterona e via del Borbotto nel comune di San Godenzo e di proprietà del Sig. xxxxxxxxx;

◆ Dati Catastali

- Al N.C.U del Comune di San Godenzo, Fraz. Castagno d'Andrea, Foglio 78, Particella 138 redditi dominicale 3.35€, reddito agrario 4.60€, SEMINATIVO, superficie 1620 mq.
- Al N.C.U del Comune di San Godenzo, Fraz. Castagno d'Andrea, Foglio 78, Particella 374 redditi dominicale 0.27€, reddito agrario 0.07€, CAST FRUTTO, superficie 470 mq.
- Al N.C.U del Comune di San Godenzo, Fraz. Castagno d'Andrea, Foglio 78, Particella 381 redditi dominicale 4.42€, reddito agrario 1.57€, CAST FRUTTO, superficie 1900 mq.
- Al N.C.U del Comune di San Godenzo, Fraz. Castagno d'Andrea, Foglio 78, Particella 172 redditi dominicale 0.45€, reddito agrario 0.18€, CAST FRUTTO, superficie 350 mq.
- Al N.C.U del Comune di San Godenzo, Fraz. Castagno d'Andrea, Foglio 78, Particella 139 redditi dominicale 3.32€, reddito agrario 3.93€, SEMINATIVO, superficie 1170 mq.
- Al N.C.U del Comune di San Godenzo, Fraz. Castagno d'Andrea, Foglio 78, Particella 377 redditi dominicale 0.47€, reddito agrario 0.13€, CAST FRUTTO, superficie 820 mq.
- Al N.C.U del Comune di San Godenzo, Fraz. Castagno d'Andrea, Foglio 78, Particella 386 redditi dominicale 5.86€, reddito agrario 2.08€, CAST FRUTTO, superficie 2520 mq.

Confini

I terreni con particella 138 e 139 confinano:

- a Ovest con via del Borbotto;
- a Nord con le particelle 308 e 307
-

Mentre le altre particelle confinano:

- a Nord e Ovest con via del Falterona



- a Est con via del Borbotto

◆ **Intestazioni e titoli**

- Sig. xxxxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx, PROPRIETARIO per la quota di 1/1 per l'intera proprietà;

◆ **Corrispondenza con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento:**

- I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono esatti e consentono l'univoca identificazione del bene.

◆ **Regolarità catastale**

Si precisa che al catasto fabbricati del Comune di San Godenzo, non risultano i fabbricati perché non sono stati ultimati, così come nell'estratto di mappa le particelle sono rimaste a terreni. Pertanto ad oggi non sussiste la necessità di alcuna variazione catastale.

2. Estremi dell'Atto di Pignoramento e specifici se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto):

Come riportato nella Ispezione Ipotecaria, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Firenze le seguenti formalità:

- R.P 7518 e R.G. 10438, 726 verbale di pignoramento immobili del 11 marzo 2022 *a favore di* , *contro* Sig. xxxxxxxxxxxxxx

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 dell'intera **proprietà**.

3. Estremi dell'Atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti:

I terreni identificati sopra indicati sono pervenuti al Sig. _____ per atto di permuta del Notaio Bigozzi Stefano in data 23/01/2009 n. rep. 39118.

Nell'atto si legge un valore di acquisto che corrisponde al valore degli immobili che il sig. xxxxxxxxxxxx avrebbe dovuto cedere al venditore nel momento in cui terminava la costruzione della lottizzazione. Lottizzazione che è stata ottenuta a nome del precedente proprietario e formalizzata da questo mediante una convenzione con il Comune di San Godenzo in data 1 dicembre 2006, Rep. 37166.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di esecuzione immobiliare, sono dei terreni ubicati nel Comune di San Godenzo e precisamente nella Frazione di Castagno d'Andrea. Le particelle 138 e 139, sono accessibili e ben visibili dalla strada; sono due strisce di terreno ancora a seminativo, mentre le altre particelle (172, 374, 381, 377 e 386) sono confinanti tra loro e insieme formano un unico appezzamento di terreno. In queste ultime particelle, sono stati costruiti dei volumi non ancora terminati e tutt'ora fermi allo stato grezzo. All'interno del comparto dovevano essere costruiti 4 volumi (lotti) a destinazione residenziale, con le relative opere di urbanizzazione e parcheggi pertinenziali.



Attualmente, come si può vedere dalle foto, l'area è totalmente chiusa da una rete, il cantiere è fermo da tempo e la vegetazione sta prendendo il sopravvento.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Ad oggi dagli accertamenti fatti i terreni risultano ancora di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

6. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- ◆ 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.

A seguito del colloquio avuto con un funzionario del Comune, non sono emerse alcuni diritti di prelazione del comune sull'immobile o atti di asservimento.

- ◆ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

- ◆ Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

Non sono stati riscontrati pesi o limitazioni

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sono elencate di seguito le formalità pregiudizievoli riscontrate presso la Conservatoria dei RR.II di Firenze, che risultano colpire i diritti di proprietà in capo al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, sul bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di San Godenzo, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione ovvero la restrizione con il decreto di trasferimento contestualmente alla vendita dell'immobile oggetto di pignoramento.

- R.P 7518 e R.G. 10438, 726 verbale di pignoramento immobili del 11 marzo 2022 a favore di _____, contro Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

8. REGOLARITA' URBANISTICA

- ◆ Autorizzazioni

Dopo aver effettuato le ricerche presso l'edilizia privata del Comune di San Godenzo, si può dire che i terreni con particella (172,374,381,377,386) risultano oggetto delle seguenti pratiche edilizie :



- Pratica n. 06/2007 - Permesso di costruire n.07 del 11/11/08 per Lotto 1
- Pratica n. 05/2009 – variante al permesso di costruire n.07/08 del 18/6/09
- Pratica n. 07/2007 - Permesso di costruire n.08 del 12/11/08 per Lotto 2
- Pratica n. 06/2009 – Variante al permesso di costruire n.06/09 del 30/7/09
- Pratica n. 08/2007 - Permesso di costruire n.08 del 13/11/08 per Lotto 3
- Pratica n. 07/2009 – Variante al permesso di costruire n.07/09 del 30/7/09
- Pratica n. 09/2007 - Permesso di costruire n.10 del 14/11/08 per Lotto 4
- Pratica n. 08/2009 – Variante al permesso di costruire n.08/09 del 30/7/09
- Pratica Edilizia n.27/2003 per opere di urbanizzazione primaria

◆ Vincoli

Il Piano Strutturale individua i terreni sopra descritti, all'interno dell'UTOE 2, il Castagno d'Andrea-Caprile-Ficciana e risultano classificati secondo il regolamento urbanistico in Aree di espansione residenziale convenzionate e/o con convenzioni decadute, ai sensi dell'art 16 delle NTA.

Infatti l'attuale pianificazione ha classificato l'area come "aree non pianificate" o anche dette Aree Bianche. *Si definiscono "zone bianche" quelle aree del territorio comunale per cui non è prevista alcuna pianificazione urbanistica e si ha una "zona bianca" quando in un'area del territorio comunale non vige alcuna previsione dello strumento urbanistico locale.*

◆ Difformità

Urbanistiche

E' importante precisare che la lottizzazione è stata legittimata dalle pratiche sopra menzionate (PdC e varianti), così come le opere di urbanizzazione primaria.

La problematica sta nel fatto che:

- le opere non sono state ultimate, sia gli edifici sia alcune delle opere di urbanizzazione
- i permessi di costruire e le varianti sono decadute
- è decaduta anche la convenzione stessa e il Piano di Lottizzazione

A fronte di ciò è opportuno precisare che ai sensi dell'art. 15 del d.P.R. n. 380/2001, e secondo l'orientamento prevalente nella giurisprudenza amministrativa la non ultimazione dei lavori entro 3 anni dall'inizio, comporta la decadenza del permesso di costruire di diritto per la parte non eseguita ma non l'illegittimità di ciò che è stato eseguito.

Per quanto concerne la decadenza del piano di lottizzazione approvato e convenzionato per il decorso del termine di dieci anni, sempre secondo l'orientamento prevalente nella giurisprudenza amministrativa, divengono inefficaci le sue previsioni che non abbiano avuto concreta attuazione, non essendo consentita la loro ulteriore esecuzione; La decadenza (desunta analogicamente



dall'art. 17 della l. 1150/1942) produce il limitato effetto per cui le rispettive parti non possono più pretendere l'adempimento delle obbligazioni assunte - e non onorate - con la convenzione.

Catastali

Non essendo stati ultimati i lavori, previsti dai permessi di costruire e dalle varianti, le particelle 172,374,381,377,386 rimangono a Terreni e pertanto non necessitano di alcun aggiornamento catastale.

Le particelle 138 e 139 non sono mai state oggetto di nuova costruzione e pertanto non necessitano di aggiornamenti catastali.

9. VALORE DELL'IMMOBILE

A fronte di quanto precisato al punto 8 delle difformità e:

- la mancanza del piano che disciplina nuovamente l'area in oggetto,
- della possibilità di una nuova convenzione con tra privato e amministrazione pubblica,
- del fatto che le opere realizzate non sono da considerarsi abusive ma neppure indipendenti e funzionali, rendendo inappropriato l'utilizzo del valore di un volume finito (come si può evincere dalle foto allegate sono state edificate solo le mura e le relative fondazioni)
- che una parte sostanziale non è stata edificata
- delle numerose variabili che si possono prospettare

si è ritenuto utilizzare il metodo che tiene conto dalla cifra pagata al momento dell'acquisto dei terreni, decurtandola della demolizione dei fabbricati; così facendo si calcola il valore del terreno non edificato. A tale valore si ritiene comunque di dover applicare un coefficiente riduttivo, dovuto al fatto che l'acquisto è avvenuto nel 2009, anno in cui la crisi economica era già presente e che dal 2009 a oggi sono passati 14 anni.

Si precisa che prima di adottare tale metodo "semplificato", sono stati presi in esame anche atti di compravendita di terreni limitrofi, di recente acquisto, al fine di tentare di utilizzare il metodo comparativo, ma dai calcoli fatti è emersa una differenza importante tra loro, tali da ritenerli poco attendibili.

◆ Valore di mercato:

Sulla base del prezzo di acquisto fatto nel 2009 per gli stessi terreni oggetto di esecuzione, si ritiene che oggi il valore sia:

PREZZO DI ACQUISTO: 220.000,00€ (tale cifra doveva essere compensata con la cessione di alcune unità abitative "...in luogo del pagamento del corrispettivo...", così come dichiarato nell'atto)

Totale superficie area edificata: 6060 mq

Totale superficie area non edificata: 2790 mq

Prezzo €/mc di demolizione = 24.40 € - prezzo DEI 2° semestre 2022

Totale mc da demolire previsti dai PdC: 2857 mc

Pertanto:



- Costo demolizione: $2857\text{mc} \times 24.40\text{€} = 69.710.80\text{€}$
- Riduzione del prezzo di acquisto dal 2009 a oggi: $220.000,00\text{€} \times 3\% = 213.400,00\text{€}$

VALORE DEL TERRENO AD OGGI: $213.400,00 - 69.710,00 = 143.690,00 \text{€}$

◆ **Prezzo a Base d'Asta:**

La C.T.U. ritiene opportuno proporre un ribasso del prezzo del 10%, al fine di compensare anche il costo della rimozione della vegetazione che sta prendendo il sopravvento sulle costruzioni.
Si ipotizza:

TOTALE VALORE STIMATO = $143.690,00 \times 0.9 = 129.321,00 \text{€}$

◆ il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e:

Il valore di mercato fa riferimento alla quota dei beni pignorati (quota 1/1).

◆ Se il compendio pignorato può essere diviso in natura:

Visto che si tratta di più particelle di terreno, ritengo che il compendio pignorato possa essere diviso in più porzioni.

10. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Indicare il regime impositivo della vendita: indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

Pertanto per vendite da Privati senza P.iva, le imposte da corrispondere sono:

- Registro 12% di terreni agricoli, con un minimo di 1.000,00€
- Ipotecaria e Catastale 100,00€

Si precisa che non essendo materia tecnica, si ritiene opportuno approfondire e verificare i dati tramite notaio, viste anche i vari aggiornamenti in materia fiscale.

Firenze, 30 Marzo 2023

Il CTU

Arch. Isabella Busoni

