

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 31/2019

G.E. : Dott. Francesca Romana Bisegna

UDIENZA: del 08/02/2024 ore 13,00

Lo scrivente, Addolorata Miglietta Architetto con studio in Firenze via
Riccardo Zandonai , 8 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n°
6485, veniva nominato quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n°
31/2019 . Successivamente al deposito della relazione , all'udienza del
08/02/2024, il Giudice relativamente ai Lotti 4 e 5 , sprovvisi entrambi di
dichiarazione di Fine lavori e Attestazione di Abitabilità richiedeva le
integrazioni di seguito descritte :

- autorizza il ctu a depositare entro 30 giorni integrazione con
quantificazione dei costi per i lotti 4) e 5) per la acquisizione
di certificazione di fine lavori ed acquisizione del certificato di
agibilità ;



- Indichi il CTU dell'eventuale prezzo base ribassato, alla luce di tali importi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

LOTTO 4 - Il bene è porzione di fabbricato in più ampio complesso immobiliare posto in via Romania ,14 - Località Gaglianella nel Comune di Figline Val d'Arno in provincia di Firenze

DESCRIZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Figline e Incisa Valdarno

Il LOTTO 4 risulta così identificato:

- foglio 21 part 1198 Sub 533 piano T , Categoria A/2 , Classe 4, Consistenza vani 4 Superficie catastale totale mq 67 totale, escluso aree scoperte 59 mq ,rendita € 371,85 (Allegato 37 - visura catastale e Allegato 40 – planimetria) civile abitazione ;

Il LOTTO 5 risulta così identificato:

- foglio 21 part 1198 Sub. 527 piano 1 , Categoria A/2 , Classe 4, Consistenza vani 4,5 Superficie catastale totale mq 94 totale, escluso aree scoperte 90 mq ,rendita € 418,33 con annesso garage di cui al sub.528

Il fabbricato di cui i beni sono porzione è stato realizzato con Permesso di Costruire n°77 del 29/10/2007. Successivamente per le opere di completamento sono state presentate le seguenti pratiche edilizie;

- DIA protocollo n° 22 del 09/12/2010;



- DIA a variante protocollo n° 10333 del 31/10/2011;
- SCIA a variante protocollo n° 14657 del 05/12/2013;
- SCIA a variante protocollo n° 15469 del 04/06/2014;
- SCIA a variante protocollo n° 24695 del 04/09/2014;
- SCIA a variante protocollo n° 33236 del 21/09/2015;
- Dichiarazione di Fine Lavori e contestuale Attestazione di Abitabilità prot.n° 42061 del 18/11/2015 - per diverse unità immobiliari individuate all'interno di detto fabbricato

Lo scrivente ha effettuato accesso alle pratiche edilizie inerenti il fabbricato di cui il bene è porzione ; ha verificato il deposito di Fine lavori con contestuale Attestazione di Abitabilità depositato per varie unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare , come descritto .

In risposta al quesito del Giudice lo scrivente CTU può affermare che per per i beni identificati come LOTTO 4 e LOTTO 5 non risultano depositate sia la Certificazione di Fine Lavori che l' Attestazione di Abitabilità

(documenti visionati - Dichiarazione di Fine Lavori e contestuale Attestazione di Abitabilità prot.n° 42061 del 18/11/2015 - per diverse unità immobiliari individuate all'interno di detto fabbricato)

In risposta al quesito del Giudice , ovvero, quantificare i costi relativi alla acquisizione delle certificazioni degli impianti (elettrico, termico, idro-sanitario) , depositare presso gli organi competenti del Comune la pratica di Fine Lavori e successivamente la pratica di Attestazione del Certificato di Abitabilità/agibilità, lo scrivente CTU ritiene che il valore complessivo dei costi sia pari a circa **€ 8.000,00 per ciascun lotto** .



In risposta al secondo quesito del Giudice , nel capitolo relativo alla stima , di seguito esplicitato, indicherà il prezzo base ribassato alla luce di tali importi , riformulando la relativa stima per ogni singolo lotto

Stima LOTTO 4

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0 , in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 1.200,00 a un massimo di €/mq 1.500,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 75.00

(vedi paragrafo superfici relazione depositata su PCT)



Assumendo €/mq **1.350,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 75x €/mq 1.350,00 = € 101.250 ARROTONDATO A € 102.000,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta, pertanto si ha :

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE : € 102.000,00

GARAGE

STIMA DEL GARAGE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0 , (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 750.00 a un massimo di €/mq 1.100,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 16.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **900,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 16x €/mq 900,00 = € 14.400,00



Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE :	€ 14.400,00
---	--------------------

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 4
ABITAZIONE E GARAGE € 102.000,00+ 14.400,00 = € 116.400,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO
€ 116.400,00 - 11.640,00 (10 %) = € 104.760,00 arrotondato a
= € 105.000,00

Il prezzo base è stato diminuito alla luce degli importi da sostenere per il completamento della pratica di Fine lavori e la pratica di Attestazione di Abitabilità , precedentemente stimato per circa € 8.000,00 pertanto il prezzo base risulta pari a

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO – LOTTO 4
€ 105.000,00 - € 8.000,00 = € 97.000,00



DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50

Stima LOTTO 5

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

Δ

7



STIMA DELL'ABITAZIONE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione, in buono stato e nella zona di interesse, ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0, (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 1.200,00 a un massimo di €/mq 1.500,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

87.00

(vedi paragrafo superfici come da relazione depositata su PCT)

Assumendo €/mq **1.350,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 87x €/mq 1.350,00 = € 117.450 ARROTONDATO A € 117.500,00

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente, pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta, pertanto si ha :

VALORE DI MERCATO PER DELL'ABITAZIONE :	€ 117.500,00
--	---------------------

GARAGE

STIMA DEL GARAGE

Dalle notizie reperite presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019 e le verifiche



effettuate presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area centrale /Capoluogo con Codice di Zona B1 microzona n° 0 , (allegato 53) in fascia media ha un valore definito in

un minimo €/mq 750.00 a un massimo di €/mq 1.100,00 ;

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq 16.00

(vedi paragrafo superfici)

Assumendo €/mq **900,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 16} \times \text{€/mq 900,00} = \text{€ } \mathbf{14.400,00}$$

Lo scrivente ha reperito informazioni presso le Agenzie in loco per beni in vendita e/o venduti con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima, e non ha riscontrato una quotazione differente , pertanto la valutazione rimane quella precedentemente descritta

VALORE DI MERCATO PER DEL GARAGE :	€ 14.400,00
---	--------------------

PERTANTO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI DESCRITTE SI ASSUME ;

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO - LOTTO 5
ABITAZIONE E GARAGE
€ 117.500,00 + 14.400,00 = €131.900,00 ARROTONDATO A € 132.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA



Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO

$$€ 132.000,00 - 13.200,00 (10 \%) = € 118.800,00$$

Il prezzo base è stato diminuito alla luce degli importi da sostenere per il completamento della pratica di Fine lavori e la pratica di Attestazione di Abitabilità, precedentemente stimato per circa € 8.000,00 pertanto il prezzo base risulta pari a

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO - LOTTO 5

$$€ 118.600,00 - € 8.000,00 = € 110.800,00$$

DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero, se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l'imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato, con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00.



Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9%
(con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria
euro 50 + catastale euro 50

Firenze, 12 Febbraio 2024

il CTU
a.miglietta architetto

