

TRIBUNALE DI FIRENZE

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N° 375/22

A Favore: Banca di Cambiano 1884 spa

Contro: Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

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 9 Febbraio 2023 è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, 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'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 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 17 Aprile 2023 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 8 Maggio 2023, 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 prendere atto del fabbricato e a lasciare lettera con avviso ad effettuare un secondo sopralluogo. Sono state poi fatte foto esterne e un verbale congiunto.

Successivamente, in data 19 maggio 2023, è stata inviata all'esecutato una seconda raccomandata, nella quale si comunicava che in data 31 maggio 2023, assieme all'ISVG, la sottoscritta avrebbe effettuato un secondo sopralluogo con l'ausilio di un fabbro per mettere in sicurezza l'ingresso all'edificio e provvedere all'accesso interno per effettuare un rilievo dello stesso.

Anche al secondo sopralluogo, non si è presentato nessuno, e pertanto la sottoscritta ha provveduto a effettuare l'accesso e a fare il rilievo e foto interne. Successivamente assieme al custode e ad un fabbro, sono stati chiusi con dei pannelli di legno gli accessi al fabbricato, anche per metterlo in sicurezza, visto che si presenta fatiscente e pericolante.

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 fabbricati oggetto di procedura esecutiva sono costituito da n.2 (due) particelle ubicati in via Vittorio Niccoli nel comune di Castelfiorentino e di proprietà del Sig. xxxxxxxxxx;

◆ Dati Catastali

- Al N.C.F del Comune di Castelfiorentino, Foglio 36, Particella 334, categoria F4
- Al N.C.F del Comune di Castelfiorentino, Foglio 36, Particella 339, categoria F4

Confini

I due fabbricati, posti uno a fianco dell'altro, confinano:

- a Ovest con la particella 969;
- a Est con la particella 335
- a Nord con la particella 970 e 335
- a Sud con la particella 331

◆ Intestazioni e titoli

- Sig. xxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxx, PROPRIETARIO per la quota di 1/1 per l'intera proprietà per entrambi i fabbricati;

◆ 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 Castelfiorentino, non risultano essere presenti le planimetrie catastali, neppure storiche, pertanto non è possibile dare la regolarità catastale.

Si precisa inoltre che l'attuale categoria F/4 indica che l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e il cambio di destinazione non è ancora intervenuto. Alla luce di ciò, a parere delle Entrate, l'immobile mantiene la natura che aveva prima della classificazione catastale provvisoria.

Tale classe è stata attribuita al momento della presentazione della Dia, iniziata ma mai eseguita.

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 8453 e R.G. 11339**, verbale di pignoramento immobili del 12 dicembre 2022 *a favore* di Banca di Cambiano spa, *contro* Sig. xxxxxxxxxxxx

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 fabbricati identificati sopra indicati sono pervenuti al Sig. xxxxxxxxxxxx per atto di compravendita del Notaio Fabrizio Frediani Riccardo in data 1 dicembre 2004 n. rep. 26766.

In virtù del rogito del Notaio Mosca, in data 17 maggio 1975 numero RP 13608, è stato concesso il diritto di passo, tramite proprietà a fianco, per accedere al manufatto retrostante (particella 334).

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di esecuzione immobiliare, due fabbricati ubicati nel Comune Castelfiorentino e precisamente in via Vittorio Niccoli snc. Tali fabbricati si presentano come dei veri ruderi. Sono presenti solamente tre delle quattro pareti che dovrebbero delimitare un fabbricato, le colonne che sostenevano la copertura quasi completamente crollata. I due fabbricati hanno accesso da via V. Niccoli che si trovano tra due fabbricati di altra proprietà. Anche le facciate sono fatiscenti e prive di intonaco/tinteggiatura; sono assenti delle vere e porte d'ingresso e all'interno non sussiste neppure un vero e proprio solaio di calpestio. Sulla parte retrostante, come si può evincere dal estratto di mappa, sono presenti due piccole strisce di terra, perpendicolari ai due fabbricati e di pertinenza a questi. Tali strisce si presentano libere da strutture/coperture, anche se di fatto originariamente in quella di pertinenza della particella 334, vi era una tettoia come rimessa di attrezzi agricoli.



5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Ad oggi dagli accertamenti fatti gli immobili risultano ancora di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxx

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. xxxxxxxxxxxxxx, sul bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Castelfiorentino, 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 8453 e R.G. 11339**, verbale di pignoramento immobili del 12 dicembre 2022 *a favore* di Banca di Cambiano spa, *contro* Sig. xxxxxxxxxxxxxx

8. REGOLARITA' URBANISTICA

- ◆ Autorizzazioni

Dopo aver effettuato le ricerche presso l'edilizia privata del Comune di Castelfiorentino, sui fabbricati sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 2651/88/1 del 5 ottobre 1990, relativa alla costruzione abusiva del fabbricato tergale che a suo tempo era posto nella particella 334.



- Pratica n. 461/2004 – Denuncia di Inizio Attività, con cambio di destinazione d'uso, da adibire a civile abitazione

I lavori previsti nella suddetta pratica non sono mai stata eseguiti, infatti i fabbricati risultano analoghi allo stato attuale rappresentato nella DIA, eccetto la copertura degli attrezzi agricoli sul retro del fabbricato, che non è presente.

Entrambi i fabbricati, come si legge anche nel contratto di provenienza, sono stati costruiti ante 1 settembre 1967.

◆ Vincoli

Il Regolamento Urbanistico individua gli immobili ricadenti nel Sistema Insediativo a prevalente destinazione residenziale Utoe 1P - San Donato. E' un edificio realizzato in epoca recente non facente parte dei tessuti storici consolidati

◆ Diffformità

Urbanistiche

A fronte dei rilievi effettuati confrontati con lo stato attuale dell'unica pratica ritrovata (dia n.461/2004) si può affermare che i fabbricati sono conformi all'ultimo stato legittimo, tenuto conto comunque di:

- qualche modesta differenza nell'altezza interna del fabbricato, in quanto al momento esiste molta vegetazione e non un vero piano di calpestio;
- qualche differenza sul volume retrostante originario, in quanto non esiste più una delimitazione con strutture, rendendo un po' sfalsate alcune misure.
- Qualche leggera differenza nella larghezza interna del fabbricato in quanto sul confine con la particella 969, vi è una divisione fatta con canniccio.

Tali differenze si ritiene che siano dovute solo alla difficoltà di rilievo, per mancanza del piano di calpestio, della copertura e della parete di confine sinistra.

Catastali

Non è possibile verificare la conformità catastale a causa delle mancate planimetrie.

9. VALORE DELL'IMMOBILE

A fronte del fatto che:

- gli immobili risultano dei ruderi, semidistrutti
- Che in caso di ristrutturazione i fabbricati, si ipotizza che vengano demoliti e ricostruiti o al massimo conservate le uniche due pareti esistenti
- Che nello stato in cui si trova è difficile dare un valore
- Che una parte di volume deve essere ricostruito totalmente (quello retrostante)
- delle numerose variabili che si possono prospettare



si è ritenuto utilizzare il metodo che tiene conto dalla cifra pagata al momento dell'acquisto degli immobili, decurtandola della demolizione dei fabbricati; così facendo si calcola il valore del terreno non edificato, ma edificabile. A tale valore si ritiene comunque di dover applicare un coefficiente riduttivo, dovuto al fatto che l'acquisto è avvenuto nel 2004.

◆ **Valore di mercato:**

Sulla base del prezzo di acquisto fatto nel 2004 si ritiene che oggi il valore sia:

PREZZO DI ACQUISTO fabbricato composto dalle particelle 334 e 339 è stato di: **111.000,00€**

CALCOLO VOLUME DA DEMOLIRE

Superficie area edificata lorda fabbricati: 43.70 mq (attualmente esistente)

Altezza media fabbricati = 6.31m

Totale Mc = $43.7 \times 6.31 = 275.74$ mc

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

Costo demolizione: $275.74 \text{mc} \times 24.40€ = 6.728.00€$

Considerando che dal 2004 a oggi i valori immobiliari hanno avuto una riduzione del prezzo di acquisto e che quando è stato acquistato era stato presentato un progetto per ristrutturazione e cambio d'uso, ad oggi decaduto, si ritiene di applicare una riduzione del: $111.000,00€ \times 40\% = 66.600,00€$

VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE AD OGGI: $66.600,00 - 6.728,00 = 59.872,00$ € comprensivo del terreno con il manufatto non più esistente (23.4 mq di sul) e dell'area di pertinenza della particella 339 (di 5.1 mq di resede).

◆ **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 = $59.872,00 \times 0.9 = 53.885,00$ €

◆ **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 i fabbricati sono comunque due, va da se che potrebbero essere divisi.

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 9%
- Registro prima casa 2%
- Ipotecaria 50,00€
- Catastale 50,00€

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, 9 Giugno 2023

Il CTU

Arch. Isabella Busoni



