

Dr. Arch. Nicola Iozzo
Via Guido Banti, 12
50139 - Firenze
Tel. 055 432324
C.T.U. del Tribunale di Firenze n. 8772

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE ESECUZIONE IMMOBILIARI
G.E. DR.ssa GIOVANNA MAZZA

nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 92/2022 promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto Nicola IOZZO, architetto, nato a Chiaravalle Centrale il 10/06/1965 con studio in Firenze via G. Banti, 12; libero professionista, iscritto all'albo di questo tribunale al n.8772 - è stato nominato "esperto" per la CTU come in epigrafe, ha presentato accettazione dell'incarico in data 25/07/2022.

Il Giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567.....;
- 2) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto.....;
- 3) di accedere all'immobile.....;
di avvertire immediatamente.....;
di redigere verbale;
- 4) di consegnare foglio notizie.....;
- 5) di attendere 60 gg.....;
- 6) individuare altre trascrizioni di pignoramento.....;

Il Giudice pone all'esperto i seguenti quesiti:

"Provveda a

- I. 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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi.



Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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 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 difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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. 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;*
- 5. provvedere a riferire sullo stato di possesso degli immobili, 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*
- 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:*
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. atto c.c.;*
 - atti di asservimento urbanistico, 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), 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;*
8. *indicare l'importo annuo delle spese fisse, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate, altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; indicare il regime impositivo della vendita con l'aliquota se si tratta di IVA;*
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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: 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 10 settembre 1967.*
10. *indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:
-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*
11. *indicare il prezzo d'asta esponendo le correzioni e gli adeguamenti della stima....per la particolarità dei meccanismi base d'asta 10% circa lo stao d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso.....eventuali spese condominiali insolute;*
12. *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato e le motivazioni.....indicare il regime impositivo di IVA;*
13. *effettuare riepilogo in caso di più lotti;*
14. *consegnare tabella riepilogativa insieme alla relazione indicando il valore di mercato libero/occupato e quello base d'asta;*
- 15 (13). *effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e*



2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

16. (14). presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c ..
- A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.
- B) Autorizza il C.T.U- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;
- designa
- a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile;
- C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).
- D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali;



OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Giudice ordina all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567.....;

Sono stati esaminati i documenti agli atti della presente procedura esecutiva, dall'atto di compravendita si riscontra la correttezza degli immobili oggetto di esecuzione. E' stato reperito l'atto di provenienza. I beni oggetto di pignoramento sono esattamente sono indicati al punto "A" dell'atto di compravendita. **Si precisa che nell'atto di provenienza dell'unità immobiliare risultano due posti auto scoperti contraddistinti dalla particella n.188 sub n.540 e sub n. 541. In detta perizia viene trattato solo quello oggetto di pignoramento che risulta contraddistinto dal subalterno n.541 della medesima particella.**

2) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto.....;

Sono state effettuate comunicazioni alle parti

3) di accedere all'immobile.....;

Di aver effettuato sopralluogo agli immobili in data 30/11/2022, congiuntamente al custode espletando completamente le operazioni peritali e di aver effettuato verbale.....

4) ove il debitore non abbia ricevuto.....;

L'esecutata non era presente al sopralluogo ha comunque ricevuto la lettera di comunicazione....

5) di attendere 60 gg dal sopralluogo.....

il sopralluogo è stato effettuato in data 30/11/2022 e sono trascorsi 60 gg dal proseguimento del mandato....

6) si allega visura ipotecaria del bene oggetto di esecuzione in data 13/03/2023

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTE NEL MANDATO

QUESITO N. 1 (*identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali....*)

QUESITO N. 2 (*riportare gli estremi dell' atto di pignoramento...*)

QUESITO N. 3 (*indicare inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza...*)

QUESITO N. 4 (*fornire una sommaria descrizione dei beni...*)

QUESITO N. 5 (*provvedere a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato.....*)



- QUESITI N. 6 e 7 e 8 *(verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri....)*
- QUESITO N. 9 *(verificare la regolarità edilizia e urbanistica...)*
- QUESITO N. 10 *(indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando...)*
- QUESITO N. 11 *(indicare il valore base d'asta...)*
- QUESITO N. 12 *(indicare se il bene risulta appetibile...)*
- QUESITO N. 13 *(effettuare un riepilogo lotti...)*
- QUESITO N. 14 *(consegnare tabella riepilogativa.....)*

Unità immobiliare posta nel comune di Signa via Oreste Cinelli, [REDACTED] e posto auto scoperto con ingresso da cancello pedonale e carrabile civico [REDACTED] della detta Via.

Proprietà della sig.ra Anna Patronelli

Descrizione del bene *(quesito n. 1 e n. 4):*

Unità immobiliare di civile abitazione, facente parte di una più ampia consistenza immobiliare, quale porzione del complesso immobiliare ex "Fabbrica Cinelli & Figli" composto da un fabbricato principale e da un edificio più piccolo; il tutto in comune di Signa (FI). L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha accesso esclusivo dal civico [REDACTED] piano terra, ed i posti auto dal cancello carrabile contraddistinto dal civico [REDACTED]

L'immobile di cui ne porzione l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta edificato in muratura ordinaria, con finitura esterna a intonaco civile. Le finiture interne dell'unità immobiliare sono modeste. Gli infissi sono in legno con inferriate esterne prospicienti la pubblica via. Lo stato interno dell'abitazione si trova in mediocre stato di manutenzione, carente della necessaria manutenzione ordinaria di cui necessitano gli immobili. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale e radiatori. Non vi sono certificazioni degli impianti elettrico e idraulico in carico al locatario, tuttavia questi sono ad oggi funzionanti.

La zona in cui è posta l'abitazione e la sua maggior consistenza è di tipo residenziale e la stessa risulta ben integrata nel contesto urbano.

Adiacente al fabbricato vi è un ampio piazzale comune, con accesso da cancello carrabile e pedonale civico [REDACTED] della via Cinelli, in cui si trova il posto auto scoperto. Il piazzale in sede di sopralluogo presenta cumuli di terra proveniente da lavorazioni, pertanto si individua con difficoltà la collocazione del posto macchina che catastalmente ha collocazione come secondo posto auto entrando dal cancello alla sua sinistra e comunque esatta individuazione risulta da planimetria catastale.

Individuazione catastale:



Al Nuovo Ufficio del Territorio di Firenze nel comune di Signa:

- l'unità immobiliare è contraddistinta nel foglio di mappa n.15; particella n. 188; sub [REDACTED] categoria A/3; classe 4; vani 3,5; totale area mq 81, totale escluse aree scoperte 81; rendita catastale 271,14; proprietà per 1/1. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi e conforme all'uso a cui è destinata; la visura è esattamente intestata.

Tuttavia in sede di rilievo si riscontrano modeste difformità edilizie: -nel piccolo ripostiglio e nella -non presenza della cabina armadio posta in camera da letto. Tali modeste differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti, non costituiscono comunque modifica alla rendita catastale;

- il posto auto scoperto è contraddistinto nel foglio di mappa 15; particella 188; subalterno [REDACTED]; categoria C/6; classe 1 consistenza mq 12 superficie catastale mq 12; rendita €. 22,93; proprietà per 1/1.

Con l'immobile vengono anche trasferiti nell'odierno stato di fatto e relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi diritti azioni e ragioni, e con la quota di comproprietà delle parti comuni per legge, uso e destinazione fra cui in generale i seguenti beni comuni non censibili distinti nel foglio di mappa 15 particella numero 188, subalterni:

- [REDACTED] ingresso e camminamenti comuni nel piazzale;
- [REDACTED] giardino comune nel piazzale;
- particella [REDACTED] porzione interna di via Cinelli che porta all'ingresso del piazzale comune a terzi;
- particella [REDACTED] porzione di resede;
- particella [REDACTED] piazzale retrostante il fabbricato comune a terzi;
- particella [REDACTED] ex ciminiera;
- particella [REDACTED] porzione di strada di Via Cinelli comune a terzi.

si allegano inoltre:

- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni.

Si precisa che il sub [REDACTED] (scale del piano terreno e corridoio al piano primo) viene riportato nell'atto di provenienza nell'elenco dei subalterni (articolo 7).

Tuttavia nell'elenco dei subalterni dell'elaborato planimetrico reperito presso il catasto, il sub [REDACTED] (che è l'unità immobiliare oggetto della presente perizia) non viene ricompreso come parte a comune alla particella [REDACTED].



Confini appartamento: pubblica Via, altre unità immobiliari confinanti, salvo se altri
Confini posto auto: altri posti auto adiacenti, piazzale condominiale.

Estremi dell'atto di pignoramento (*quesito n. 2*)

Il pignoramento è stato notificato all'esecutata in data 11-03-2022 pignoramento notificato ala sig.ra [REDACTED] sue mani in data 11/03/2022; repertorio [REDACTED]/2022, R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED]

I beni descritti, sia l'unità immobiliare di civile abitazione che il posto auto, corrispondono alla documentazione in atti e al pignoramento depositato in cancelleria.

Provenienza dei beni (*quesito n. 3*)

I beni oggetto della presente procedura e contraddistinti nel comune di Signa censiti in catasto nel foglio di mappa n. 15 particella 188 subalterno [REDACTED] (abitazione); e foglio di mappa n. 15 particella 188 subalterno [REDACTED] (posto auto scoperto) sono pervenuti in forza agli atti:

1 alla Sig.ra [REDACTED] (tra le parti [REDACTED])

per atto di compravendita rogato dal notaio Dott.ssa [REDACTED] in data 02/11/2016 repertorio n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED]; registrato a Firenze in data 08/11/2016 al n. [REDACTED] e trascritto a Firenze in data 08/11/2016 al n. [REDACTED] R.P.;

2 al sig. [REDACTED]

per atto notaio Dott. [REDACTED] 29/12/2003 repertorio [REDACTED] registrato a Firenze il [REDACTED]; trascritto a Firenze il 12/01/2004 al numero RG [REDACTED] e numero RP [REDACTED], presentazione n. [REDACTED];

3 alla società [REDACTED] (tra le parti [REDACTED])

per atto notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] registrato a Firenze [REDACTED] trascritto in data 11/01/2003 numero RG [REDACTED] e numero RP [REDACTED] presentazione n. [REDACTED]

4 alla società [REDACTED]

alla società [REDACTED] beni sono pervenuti (come si evince anche nell'atto riportato al punto 3 che precede) mediante fusione per incorporazione con atto ai rogiti del notaio Dott. [REDACTED]

registrato a Sarzana [REDACTED] con cui la stessa [REDACTED] ha incorporato la società [REDACTED] già proprietaria di detti beni.

Si allega, per completezza, l'atto del Notaio [REDACTED] reperito presso lo studio dello stesso notaio.

Il bene è occupato o libero (*quesito n. 5*):



per quanto riguarda l'unità immobiliare e il posto auto sopra descritti, risulta un contratto di locazione a titolo del sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Canone di locazione per un importo annuo di €.6360,00.

Il bene unità immobiliare di civile abitazione e il posto auto risultano occupati alla data del sopralluogo, dal locatario indicato nel contratto.

Si precisa che nel contratto di locazione viene menzionato anche, un ulteriore posto auto contraddistinto nel foglio di mappa n.15 particella [REDACTED] non oggetto di perizia.

Formalità vincoli e oneri (quesito n. 6):

Per quanto riguarda il condominio con il passaggio di proprietà dovranno essere trasferite le eventuali servitù riportate nell'atto di provenienza. Si precisa che sugli immobili non sussistono servitù se non quelle esistenti negli edifici condominiali o sorte per destinazione del padre di famiglia come riportato nell'atto [REDACTED] del Notaio [REDACTED]

Non si riescono ad appurare altri tipi di formalità.

Formalità vincoli e oneri (quesito n.7):

Alla verifica del CTU si riscontano le formalità come da certificato acquisto presso la conservatoria dei registri immobiliari, allegata a questi atti.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
ATTO TRA VIVI- CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in SIGNA(FI)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]
[REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI- MODIFICA ED INTEGRAZIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE
DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in SIGNA(FI)
Formalita di riferimento: Trascrizione n [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]
[REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
Immobili siti in SIGNA(FI)
SOGGETTO ACQUIRENTE



4. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIGNA(FI)

Indicare l'importo annuo spese (quesito n.8):

L' amministratore fornisce a mezzo PEC le seguenti informazioni:

- la gestione annua indicativa ammonta a euro 700,00
- sono stati deliberati dei lavori straordinari relativi al rifacimento di tubazioni gpl e acqua, a cui la proprietà Patronelli non ha aderito, pertanto non dovrà sopportare alcun costo
- le spese non pagate (comunicatomi dall'amministratore) ammontavano a euro [REDACTED] circa. Per tale somma era in corso un procedimento giudiziario in cui il condominio è stato coinvolto, (promosso dal precedente [REDACTED]) per la riscossione di alcune fatture in cui il condominio si è opposto al decreto ingiuntivo. Successivamente tale decreto è stato oggetto di rinuncia da parte del condominio pertanto non si terrà conto nei successivi conteggi della decurtazione di tale somma.

Posizione urbanistica (quesito n. 9 e 9 bis):

In ottemperanza alle vigenti norme edilizie urbanistiche, l'edificio di cui l' unità immobiliare ne è porzione con a corredo il relativo posto auto è stato edificato in forza alla:

- Concessione Edilizia n. 308 del 2003 pratica numero 146 del 2003
- Pratica edilizia DIA n. 614 del 19/12/2003
- Concessione edilizia n. 48 busta 449/2003 rilasciata in data 27/10/2004
- Variante in corso d'opera n.1 alla C.E. n. 48/2004 busta 117/2005 rilasciata il 28/10/2006
- Chiusura dei lavori protocollo n. 24837 in data 23/11/2005
- Certificato di abitabilità n. 47 del 16/12/2005 protocollo n. 26642
- Pratica edilizia CIL n. 485 del 2013 prot. n. 17357 del 15/11/2013

L'immobile, da verifica in sede di sopralluogo **non** risulta conforme, ma le difformità sono modeste e consistono in un tramezzo: -precisamente quello della porta di ingresso al ripostiglio che risulta spostato, e la mancata realizzazione di cabina armadio nella camera da letto necessaria per ragguagliare la superficie pavimentata a quella finestrata. Pertanto il vano risulta di superficie maggiore rispetto ai disegni



concessionati. Tali difformità possono essere oggetto di pratica di sanatoria.

Tali modeste difformità in inficiano la vendibilità del bene che risulta trasferibile e commerciabile.

Come si evince anche dall'atto di provenienza l'immobile nella sua originaria consistenza risulta edificato in data anteriore al 1967.

Il regime impositivo della vendita è quello dettato dalla normativa vigente in materia di compravendita.

Indicare i criteri di stima (*quesito n. 10*):

la valutazione viene effettuata e riferita alla data della presente perizia, il criterio adottato è quello della ricerca del piu' probabile valore di mercato attraverso ricerche esperite con consultazione di agenzie immobiliari per immobili simili nella zona, e anche attraverso le tabelle OMI. Nella valutazione si tiene conto delle condizioni attuali dell'immobile sia interne che esterne, delle finiture, della posizione e dei servizi per la zona.

Indicare il valore base d'asta (*quesito n. 11*):

dalle indagini esperite di ricerca per la zona dove sono poste le unità immobiliari anche attraverso consultazione delle pubblicità immobiliari per la zona, visto lo stato dell'immobile e delle finiture, vista la localizzazione, il piu' provabile valore di mercato da attribuire risulta come segue:

Si effettua come da richiesta del giudice la valutazione del bene libero e quella del bene occupato. Potrà essere presa in considerazione la valutazione pertinente alla data della vendita.

Valutazione dei beni liberi:

Appartamento di civile abitazione valutato in termini di superficie calpestabile e posto auto scoperto valutato a corpo:

- superficie totale calpestabile abitazione

mq 63,79 circa a €. /mq 2200 = €. 140338,00

- posto auto scoperto in piazzale condominiale

mq 12 circa valutato a corpo €. 7500,00

- Totale complessivo abitazione piu' posto auto **€. 147838,00**



VALORE DEL LOTTO LIBERO IN CONTO TONDO €. 147800,00

Spese necessaria (ad oggi) per rendere conforme l'abitazione dal punto di vista edilizio:

per pratica edilizia sanatoria sanzione €.

1000

diritti segreteria edilizi per pratica €.

100

bolli catastali per aggiornamento €.

50

spese tecnico complessive €.

2200

Spese per opere di lavori edili:

cabina armadio e imbiancatura camera €.

1800

- Totale complessivo spese €.

5150,00

VALORE DEL LOTTO DECURTATO DELLE SPESE

€. 147838,00 - **€.** 5150,00)= **€.** 142688,00

PREZZO BASE D'ASTA 10% MENO = €. 128419,20

E IN CONTO TONDO €. 128400,00

Valutazione dei beni occupati:

Considerando che il bene unità immobiliare di civile abitazione e anche il posto auto risultano in locazione si considera una decurtazione del 25% del valore dell'immobile.

Totale valore abitazione e posto auto occupati €128419,20x25%meno= €. 96314,40

E IN CONTO TONDO €. 96300,00

Indicare se il bene risulta appetibile (*quesito n. 12*):

I beni risultano appetibili.

Firenze lì 26/02/2026

Il CTU arch. Nicola Iozzo

