

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA
CAUSA N. DI RUOLO 110/2025

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXX, via XXXXXXX, numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 16030641001, rappresentata e difesa rappresentata e difesa dagli avvocati Benedetto Gargani e Guido Gargani ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma, viale di Villa Grazioli, 15

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXX e residente in frazione XXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. ZZZZZZZZZZZZZZZZ

Con provvedimento del 16/04/2025, la sottoscritta Arch. Cecilia Samà, nata a Firenze il 29/06/1965 con studio in Firenze, via Pier Capponi, 47, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 4440, è stata nominata C.T.U. nella procedura esecutiva di cui sopra ove Le veniva conferito dal Giudice Esecutore l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) **Identificazione dei beni** oggetto di pignoramento precisando:

- i confini ed i dati catastali, verificandone la corrispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento; 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 e autorizzazione del Giudice, procedere a 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** specificando 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 gli estremi dell'atto di provenienza** segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.
- 4) **Descrizione sommaria dei beni** oggetto del pignoramento, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 5) **Individuazione dello stato di possesso dei beni**, se occupati da terzi e in base a quale titolo con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e se gli stessi siano registrati. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c. . 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 od oneri anche di natura condominiale che resteranno **a carico dell'acquirente**, quali:
 - domande giudiziali sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att.c.civ.;
 - atti di asseveramento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propetr rem*, servitù, uso, abitazione).
- 7) Verificare **l'esistenza di formalità**, vincoli od oneri anche di natura condominiale **che saranno cancellati** e, comunque, non saranno opponibili all'acquirente, al momento della vendita, con relativi **oneri di cancellazione a carico della procedura**. 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 importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione, spese già deliberate e eventuali spese condominiali pregresse non pagate.
- 9) **Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica**, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, indicando anche l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

- Per le 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;
 - 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 in sanatoria.
- 10) Indicare il **valore di mercato del bene** sia libero che occupato
 - 11) Indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo gli adeguamenti e correzioni della stima , compreso riduzione valore per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, per i meccanismi d'asta, precisando gli adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché eventuali spese condominiali insolute
 - 12) Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato in caso di **pignoramento di quota e di bene indiviso** indicare:
 - a) il valore di mercato sia dell'intero che della quota pignorata;
 - b) 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.
 Indicare il **regime impositivo della vendita**.
 - 13) Effettuare un **riepilogo in caso di più lotti** riportando anche lo stato dell'immobile.

Il CTU, dopo aver esaminato gli atti ed i documenti di causa, in data 02/05/2025 ha inviato comunicazione scritta, sia all'esecutata che al creditore procedente, in cui informava dell'incarico ricevuto dal GE, della nomina dell'IVG quale custode giudiziario dei beni pignorati, nonché comunicava la data fissata per il sopralluogo, concordata con l'istituto IVG. Tale comunicazione è stata inviata per mezzo pec agli avvocati Benedetto e Guido Gargani per il creditore procedente, per mezzo Racc A/R all'esecutata.

Il sopralluogo era stato fissato per il 21/05/2025 alle ore 11,00 ma in data 19/05/2025, l'avvocato xxxxxxxxxxxx, legale della sig.ra xxxxxxxxxxxx, mi ha comunicato che la signora xxxxxxxxxxxx, a causa dei turni di lavoro, non poteva essere presente per il giorno fissato. Pertanto, in accordo con le disponibilità dell'esecutata, dell'Isveg e della sottoscritta è stato fissato un nuovo sopralluogo per il 18/06/2025; sopralluogo che si è svolto alla presenza di un rappresentante dell'IVG e della sig. xxxxxxxxx.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento posto nel Comune di Reggello, località Pietrapiana via Andrea Costa, 25/c, piano S1 con ingresso indipendente facente parte di un edificio, libero su 4 lati, costruito alla fine degli anni '60, suddiviso in 7 unità immobiliari oltre 3 magazzini.

L'appartamento si trova sotto il livello stradale e vi si accede da un cancellino pedonale posto sulla strada; da qui una rampa asfaltata in discesa conduce fino all'ingresso. È costituita da disimpegno/corridoio, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere e ripostiglio.

Confini

via Andrea Costa, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, salvo se altri.

Dati catastali

Ad oggi l'intero appartamento è costituito da due subalterni, uno che individua l'abitazione ed uno il solo ripostiglio

NCEU del Comune di Reggello

abitazione (All.1)

Dati identificativi: Foglio 60, part.471, sub 500

Dati classamento: categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 289,22

Dati di superficie: totale mq 74, totale escluse aree scoperte mq 74

Indirizzo: via Andrea Costa, 25/C, piano S1

ripostiglio (All.2)

Dati identificativi: Foglio 60, part.471, sub 201

Dati classamento: categoria C/2 classe 1, consistenza mq 2, rendita € 5,06

Dati di superficie: totale mq 2

Indirizzo: via Andrea Costa, piano S1

Intestazione di entrambi i beni:

- xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1

L'intestataria catastale corrisponde al soggetto esecutato.

L'identificazione mediante due diversi subalterni è dovuta al fatto che i due beni, al momento in cui xxxxxxxx ha acquistato, erano intestati a soggetti diversi.

In seguito all'acquisto, sarebbe stato necessario, procedere alla variazione catastale consistente nella fusione di abitazione e magazzino, con conseguente modifica dell'identificativo catastale, al fine di ottenere un unico bene con una unica planimetria catastale corrispondente allo stato dei luoghi. Si segnala, quindi, che una volta aggiudicato il bene, sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale sopra descritto.

Si specificano i costi di tale aggiornamento:

- fusione dei due subalterni 500 e 201 del foglio 60 part. 461 in modo formare un'unica unità mediante procedura Docfa con redazione di nuova planimetria ed elaborato planimetrico

Prestazione professionale € 700,00

Costi di presentazione € 70 x 2 = € 140,00

La planimetria catastale dell'abitazione (All.3), presentata in data 03/05/2006, corrisponde, sostanzialmente, allo stato dei luoghi a meno del tramezzo che separa il corridoio dalla cucina che è stato parzialmente eliminato.

Tale difformità rispetto allo stato dei luoghi, tuttavia, non ha rilevanza ai fini del trasferimento, in quanto non influisce sulla corretta determinazione della rendita (come precisato dalla Circolare n.2 del 09 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio).

La planimetria catastale del magazzino ripostiglio (All.4), presentata in data 22/03/1984 corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi.

Si precisa anche che la particella 471 (cui appartiene l'unità in oggetto) riportata nell'estratto di mappa (All.5) è affiancata da il simbolo # che indica "geometria da verificare"; questo perché la sagoma presente in mappa non corrisponde all'effettivo perimetro dell'edificio probabilmente in seguito ad modifiche apportate alle unità di altra proprietà.

Corrispondenza con l'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento del 24/03/2025 riguarda le seguenti unità

A) Magazzino censito al NCEU del Comune di Reggello nel foglio 60 part. 471 sub. 201 via Andrea Costa, PS1

B) Abitazione censita al NCEU del Comune di Reggello nel foglio 60 part. 471 sub. 500 via Andrea Costa, 25/c PS1

entrambi correttamente intestati all'esecutata xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1.

In seguito al sopralluogo effettuato dal CTU a cui è seguita l'analisi sia della documentazione catastale ed urbanistica che della relazione notarile, è emerso che il magazzino altro non è se non il ripostiglio dell'abitazione che ha accesso unicamente. Tuttavia, la rappresentazione catastale riportata nell'atto di pignoramento, pur con due diversi identificativi, individua correttamente l'intero appartamento.

Si evidenzia che l'atto di pignoramento riporta l'indirizzo di residenza di xxxxxxxxxxxx in via Andrea Costa 10. In realtà la signora risiede nel bene pignorato ovvero al nc 25/C di via Andrea Costa. Il numero 10 è riportato accanto alla porta d'ingresso dell'appartamento ma non individua il numero civico.

2) ATTO DI PIGNORAMENTO

- verbale di pignoramento immobiliare del 24/03/2025 repertorio n. 1810/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 24/03/2025 al n. 11752 del R.G ed al n. 8283 del R.P di formalità, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx per diritto pari a 1/1 di piena proprietà del bene sopra descritto

3) ATTO DI PROVENIENZA

Il bene sopra descritto è pervenuto a xxxxxxxxxxxxxxxx mediante atto di compravendita ai rogiti del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Firenze del 31/05/2006 repertorio xxxxxxxxxxxxxxxx raccolta xxxxxxxx registrato a Firenze in data 09/06/2006 al n. xxxxxxxxxxx (All.6) da:

- per quanto riguarda l'abitazione da xxxxxxxxxxx.
- per quanto riguarda il magazzino da xxxxxxxxxxx.

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Si tratta di un appartamento posto nel Comune di Reggello, località Pietrapiana via Andrea Costa, 25/c (SP 85 Vallombrosa), piano S1 con ingresso indipendente facente parte di un edificio, libero su 4 lati, costruito alla fine degli anni '60, suddiviso in 7 unità immobiliari oltre 3 magazzini.

L'edificio posto sul lato destro percorrendo la strada verso Reggello, posto a mezza costa, si sviluppa su due piani seminterrati e due fuori terra. La struttura è in cemento armato e tamponamento in blocchetti in laterizio sp. Cm 25; le fondazioni su plinti. I solai sono in laterizio armato prefabbricato e la copertura rivestita in tegole marsigliesi. Le facciate sono intonacate e le finestre protette da avvolgibili in plastica.



L'appartamento si trova al primo piano S1 sotto il livello stradale e vi si accede da un cancellino pedonale posto sulla strada; da qui una rampa asfaltata in discesa conduce fino ad un piccolo resede, antistante la porta d'ingresso. Il resede è pavimentato con piastrelle in gres e delimitato da un muretto in cemento con sovrastante ringhiera in ferro, dotato di un cancellino con serratura a chiave e parzialmente protetto da una tettoia con struttura in legno e manto in coppie e tegole; nel resede sono presenti la caldaia murale dell'appartamento, un pilozzo, e la lavatrice.

Si precisa, che il resede non è di proprietà esclusiva ma è stato di fatto utilizzato fin dall'anno 1973 con uso continuo pacifico ininterrotto e incondizionato dai proprietari dell'appartamento. Ad oggi il resede ed il percorso per arrivare all'abitazione insistono su parte di due diverse particelle 461 e 356 di altra proprietà (All.5) gravate da servitù di passo pedonale da via Andrea Costa fino all'appartamento.

L'abitazione è costituita da disimpegno/corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio.

Il portoncino blindato, con sopralluce in vetro, immette nel disimpegno che si apre sul soggiorno con angolo cottura per poi proseguire divenendo corridoio sul quale si affacciano le due camere, il bagno ed il ripostiglio.

Il soggiorno ha la finestra volta a sud verso la valle mentre le finestre delle camere e del bagno si affacciano sul resede antistante l'ingresso.

Il bagno, dotato di lavandino, wc, bidet e doccia, che separa la zona lavandino da quella dei sanitari, è pavimentato e rivestito in mattonelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in pvc con vetrocamera protetti da avvolgibili in plastica

L'impianto di riscaldamento indipendente è alimentato dal gas metano della rete cittadina; la caldaia a condensazione è posta nel resede antistante l'ingresso ed i radiatori sono in ghisa.

Il quadro elettrico si trova nella zona cottura

Superficie utile residenziale mq 64,60 così suddivisi:

- disimpegno/corridoio mq 18,00
- soggiorno con angolo cottura mq 15,20
- bagno mq. 3,70
- ripostiglio mq. 1,70
- camera mq 14,50
- camera mq 11,50

Secondo il Piano Operativo del Comune di Reggello, approvato con delibera CC n. 41 del 18/05/2023, l'edificio, cui l'unità appartiene, si trova in località Pietrapiana all'interno di perimetro del territorio urbanizzato, sistema territoriale di collina tessuto consolidato B1 ambito di pertinenza del centro storico

L'appartamento, in buono stato di manutenzione, è attualmente abitato dall'esecutata Linda Sarti e dal figlio minorenne.

5) STATO DI POSSESSO.

La proprietà del bene sopra descritto spetta a :

- xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1

L'abitazione, in quanto attualmente abitata dall'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxx e dal figlio minorenne, si considera libera .

6) FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano formalità che restano a carico dell'acquirente.

7) FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile, allegata al fascicolo, relativa al ventennio aggiornata alla data del 17/09/2024 (All.7), è stato accertato che, relativamente al bene in oggetto, risultano le seguenti formalità che saranno cancellate al momento della vendita o, comunque, non saranno opponibili all'acquirente:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE atto Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte D'appello di Firenze del 25/02/2025 repertorio 1810 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Firenze in data 24/03/2025 al numero generale 11752 ed al numero particolare 8283 a favore della xxxxxxxxxxxxxxxx ed a carico di xxxxxxxxxx per i diritti pari alla piena proprietà del bene sopra descritto (individuato da appartamento NCEU Foglio 60 part, 471 sub 500 e magazzino NCEU fog.lio 60 part. 471 sub 201)

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo atto notaio xxxxxxxx del 31/05/2006 repertorio 131681/7773 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Firenze in data 12/06/2006 al numero generale 30162 ed al numero particolare 6220 a favore della xxxxxxxxxxxxxxxx ed a carico di xxxxxxxx per i diritti pari alla piena proprietà del bene sopra descritto per la somma complessiva di € 344.600,00 di cui € 172.800,00 per capitale.

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

- a) Annotamenti per Cancellazioni di Trascrizioni pignoramento nn. 11752/8283

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	€ 35,00
Totale	€ 294,00

- b) Annotamento per Cancellazione di iscrizione ipotecaria (garanzia di mutuo nn.30162/6220):

- Tassa Ipotecaria	€ 35,00
Totale	€ 35,00
Totale a)+b) =	€ 329,00

8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE

In base a quanto dichiarato dall'esecutata e da quanto riscontrato nella pratica edilizia del 2022, dal momento che i condomini sono 7 non è stato nominato un amministratore di condominio. L'esecutata dichiara che le spese a comune sono esclusivamente quelle per la svuotatura delle fosse biologiche.

9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio, cui l'abitazione appartiene, è stato edificato in forza del seguente atto abilitativo

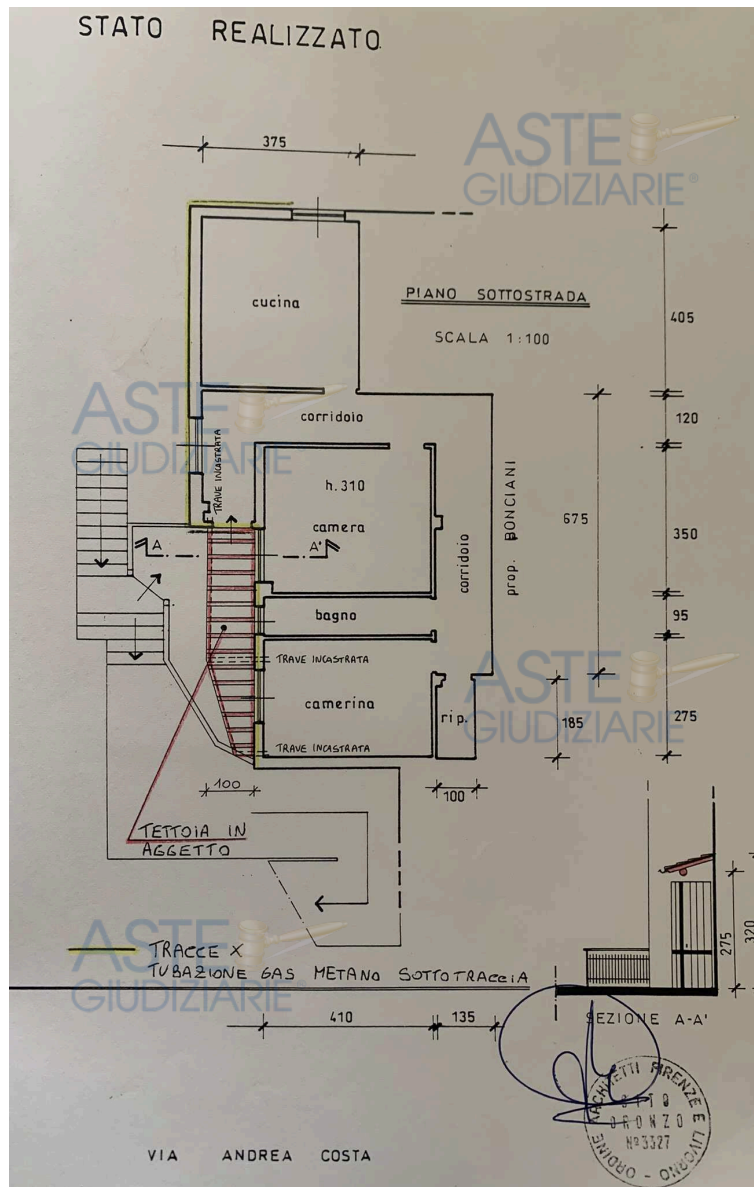
- licenza di costruzione n. 115 del 23/02/1968 con successivo rilascio di autorizzazione di abitabilità prot. 1810 del 14/12/1970. La licenza di costruzione prevedeva un edificio costituito da due piani sottostrada ed un piano a livello stradale. L'edificio attuale presenta un piano in più

Successivamente l'abitazione in oggetto è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

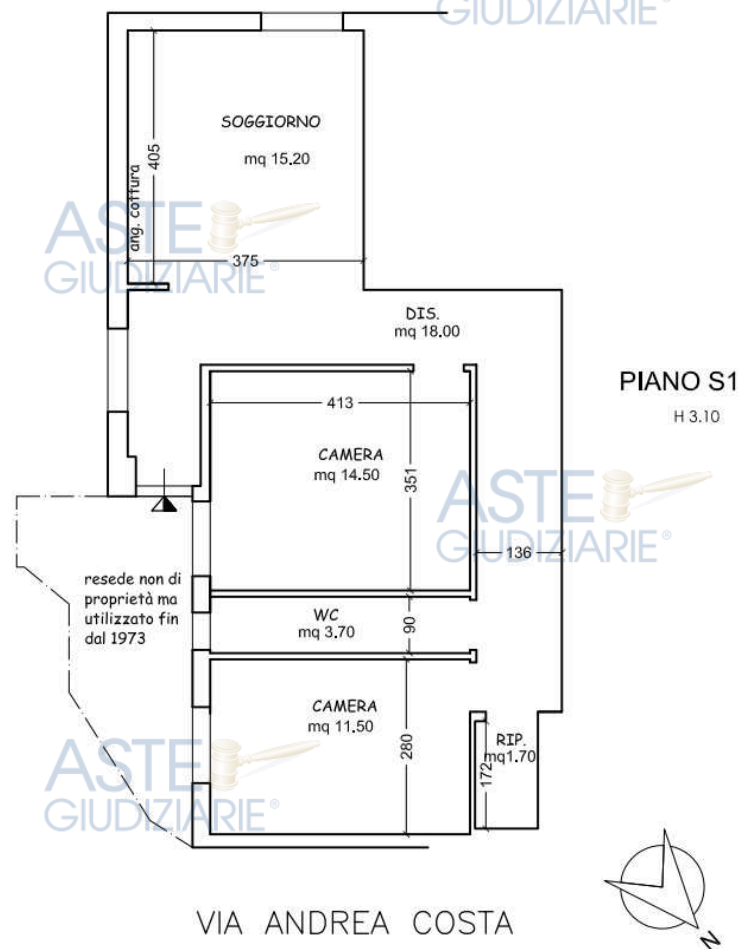
- domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 in data 30/04/1986 prot. 9100 per lavori realizzati in corso di costruzione nell'anno 1969 consistenti in varie modifiche interne e di prospetto in difformità alla LE 115/68.
- DIA n. 13664 del 05/07/1996 relativa alla realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia posta nel resede e relativa canna fumaria sfociante in copertura nonché realizzazione di tettoia a sbalzo con struttura in scempiato in pannelle di cotto, guaina e copertura con tegole in laterizio del tipo alla romana a protezione del resede ove posizionata la caldaia. Dal confronto fra gli elaborati e lo stato dei luoghi il tramezzo fra cucina e corridoio è stato parzialmente demolito lasciando solo una mazzetta per il contenimento mobili cucina.
- CILAS 3570 del 11/02/2022 per opere di riqualificazione energetica dell'involucro edilizio (Superbonus 110%) consistenti in:
 - coibentazione di tutte le pareti confinanti con l'esterno;
 - rifacimento e coibentazione copertura;
 - sostituzione infissi esistenti con infissi con vetri con basso emissivo
 - sostituzione caldaie esistenti con caldaie a condensazione ad alta efficienza

Per sanare la demolizione del tramezzo, eseguita senza alcuna autorizzazione, sarà necessario presentare al Comune di Reggello una Cila (Comunicazione inizio lavori asseverata) tardiva per la quale si elencano di seguito i costi:

- prestazione professionale del tecnico € 800,00
- sanzione pecuniaria € 1.000,00 a meno che non si presenti una documentazione che attesti che l'opera sia stata eseguita oltre 5 anni prima; in tale caso si applicherebbe la prescrizione e la sanzione non sarebbe dovuta.



Estratto DIA n. 13664/96



Stato rilevato

10) VALORE DI MERCATO

L'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, oggi, non è più codificata da formule matematiche in quanto, negli anni, si sono verificati eventi che hanno rivoluzionato il mercato immobiliare e la teoria su cui si basava l'estimo; la capitalizzazione della rendita non è più attuabile ed il valore che un dato immobile assume, in una data località, in un determinato periodo di tempo, è frutto della concomitanza di una serie di variabili ognuna delle quali difficilmente quantificabile. Si ritiene, pertanto, di procedere utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo in modo da ottenere una valutazione, per unità di superficie, mediante un'analisi comparata con beni immobili compravenduti nell'ultimo periodo aventi caratteristiche simili a quelli in esame nella stessa zona, compreso gli immobili di cui alle vendite forzate.

La valutazione del bene in oggetto è stata, quindi, condotta anche attraverso la consultazione di fonti dirette (compravendite recenti di beni simili, offerte di vendita,

perizie estimative per vendite forzate) ed indirette (Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, periodici specializzati).

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili posti nel Comune di Reggello in zona extra urbana Saltino-Vallombrosa-Pietrapiana-Donnini riporta le seguenti valutazioni aggiornate al 2° semestre 2024:

€/mq_{·lordo} 850,00/1.200,000 per abitazioni civili in normale stato conservativo

Tali valori, tuttavia, sono puramente indicativi in quanto molti fattori influiscono sul valore finale di un immobile arrivando a determinare variazioni anche consistenti rispetto ai valori medi. I prezzi unitari a mq. possono variare in funzione della disposizione degli ambienti, della funzionalità degli impianti, dello stato di manutenzione, della grandezza totale dell'unità immobiliare considerata e delle sue dotazioni.

Il parametro di riferimento adottato è la superficie commerciale o superficie utile lorda, così come definita nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, che nel caso in esame sono però assenti;

In base a quanto sopra espresso, per la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati presi in considerazione i seguenti elementi:

a favore

buono stato manutenzione

metratura appetibile sul mercato

assenza condominio

resede non di proprietà ma soggetto ad uso continuo pacifico ininterrotto e incondizionato fin dall'anno 1973 da parte dei proprietari dell'appartamento

contro

situazione catastale da regolarizzare

situazione urbanistica da regolarizzare

zona periferica

piano sottostrada

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo una valutazione pari a **€/mq 1.100,00**

Superficie commerciale:

sup. abitazione

Valore di mercato

sup. commerciale mq 75 x €/mq 1.100,00 =

mq. 75,00

€ 82.500,00

VALORE DI MERCATO€ **82.500,00****11) PREZZO BASE D'ASTA**

La riduzione per i meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, il deposito per partecipare, la difficoltà di visionare il bene, nonché per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, viene quantificato in una svalutazione del 10% rispetto al valore di mercato.

valore di mercato

€ 82.500,00

deprezzamento del 10% per meccanismi asta

€ 8.250,00

VALORE D'ASTA€ **74.250,00****Pignoramento di quota di bene indiviso**

Il procedimento esecutivo riguarda la quota di piena proprietà dell'esecutata
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime impositivo della vendita

La vendita, trattandosi di bene intestato a soggetto privato come persona fisica, dovrebbe essere soggetta ad imposta del registro. Tuttavia, date le continue variazioni di tale regime, l'ipotesi dovrebbe essere confermata da una persona competente in materia (ad esempio un notaio).

12) PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO

Non si riscontrano ragioni perché il bene possa risultare non appetibile sul mercato.
Il bene per sua natura non risulta divisibile.

Firenze, 19/09/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Cecilia Samà

Allegati :

1. Visura catastale abitazione
2. Visura catastale magazzino
3. Planimetria catastale abitazione
4. Planimetria catastale magazzino
5. Estratto di mappa
6. Atto notaio Conte del 31/05/2006
7. Aggiornamento visure conservatoria
8. Fotografie