



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna



Procedimento 240/25 R.G.

precedente

esecutato



RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
[EPURATA DAI DATI SENSIBILI PER LA PRIVACY]



C.T.U. DOTT. ARCH. ALESSANDRO CRUDELI
Via Piana, 16 - 50124 Firenze
Telefono e Fax: 055.22.54.20 - Email: alcrude@tiscali.it



^^^

Il giorno 04/09/25 la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Alessandro Crudeli, con studio in via Piana 16 a Firenze e iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n. 4620, consulente tecnico di ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare 250/25 RG promosso da *** nei confronti di ***. In data 05/09/25 ricevevo a mezzo PEC l'incarico che accettavo in data 06/09/25 mediante deposito PCT. Oggi, visto il quesito posto, rimetto la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

organizzata come nel seguente

I N D I C E

PREMESSA

6

Avviso di inizio operazioni e accesso

6

Avviso di inizio operazioni

6

1^ Tentativo di accesso

6

Contatto telefonico con esecutata

6

Accesso al bene pignorato

6

^^^

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

7

1.1. Dati catastali

7

1.1.1. Dati catastali ex atto di pignoramento

7

1.1.2. Dati catastali ex trascrizione atto di pignoramento

7

1.1.3. <u>Dati catastali ex certificazione notarile sostitutiva</u>	7
1.1.4. <u>Dati catastali ex visure esperite nel corso delle operazioni</u>	7
1.1.5. <u>In definitiva</u>	7
1.2. Univoca individuazione dei beni	7
1.3. Planimetria catastale	7
1.4. Rispondenza della planimetria catastale	7
1.5. Intestatario catastale e soggetto esecutato	8

^ ^ ^

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

2.1. Estremi atto di pignoramento	8
2.2. Bene colpito	8

^ ^ ^

3. ATTO DI PROVENIENZA

^ ^ ^

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

4.1. Posizionamento del bene	9
-------------------------------------	---

4.2. Caratteristiche del bene	9
--------------------------------------	---

<u>4.2.1. Distribuzione</u>	9
-----------------------------	---

<u>4.2.2. Impianti</u>	10
------------------------	----

4.2.2.1. *IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACS*

4.2.2.2. *IMPIANTO ELETTRICO*

4.2.2.3. *IMPIANTO IDRICO*

4.2.2.4. *IMPIANTO GAS*

<u>4.2.3. Finiture</u>	10
------------------------	----

4.2.3.1. *PAVIMENTI*

4.2.3.2. *RIVESTIMENTI*

4.2.3.3. *INFISSI ESTERNI*

4.2.3.4. *INFISSI INTERNI*

4.3. Destinazione urbanistica del bene

11

4.3.1. Piano Operativo

11

4.3.2. Piano Strutturale

11

^ ^ ^

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

11

5.1. Indagine presso l'Agenzia delle Entrate

11

5.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni

12

5.3. Sullo stato di salute dell'esecutata

12

^ ^ ^

6. FORMALITA' CHE RIMARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

12

6.1. Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni

12

6.2. Debiti per spese condominiali

12

6.3. Atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, prelazioni

13

6.4. Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale

13

6.5. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione

13

^ ^ ^

7. FORMALITA' CHE NON RIMARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

13

7.1. Iscrizioni

13

7.1.1. Ipoteca

13

7.2. Trascrizioni

13

7.2.1. Pignoramento

13

^ ^ ^

8. SPESE CONDOMINIALI

14

^ ^ ^

9. REGOLARITA' URBANISITICO EDILIZIA CATASTALE

15

9.1. Richiesta accesso atti presso comune di Firenze

15

9.2. Accesso atti presso comune di Firenze

15

9.3. Pratiche edilizie emerse

15

9.3.1. Progetto 568/1980

15

9.3.2. Progetto 112/1981

16

9.3.3. GA 7653/1987

16

9.3.4. GA 4610/2006

16

9.3.5. Progetto 10679/2018

17

9.4. Certificati di abitabilità/agibilità

17

9.5. Difformità urbanistico edilizie

17

9.6. Difformità catastali

18

^ ^ ^

10. STIMA DEL VALORE DEL BENE

18

10.1. Criteri di stima

18

10.2. Stima ex quotazioni OMI

19

10.2.1. Prezzo unitario OMI

19

10.2.1.1. RIFERIMENTI OMI

10.2.1.2. QUOTAZIONI OMI

10.2.1.3. PREZZO UNITARIO OMI ADOTTATO

10.2.2. SOL

20

10.2.3. Valore ex OMI

20

10.3. Stima ex quotazioni banca dati on line

20

10.3.1. Prezzo unitario banca dati on line

20

10.3.1.1. QUOTAZIONI BANCA DATI ON LINE

10.3.1.2. PREZZO UNITARIO BANCA DATI ON LINE ADOTTATO

10.3.2. Superficie commerciale

21

10.3.3. Valore ex banca dati on line

21

10.4. Stima ex quotazioni indagine di mercato

21

10.4.1. Prezzo unitario ex indagine di mercato

21

10.4.1.1. QUOTAZIONI INDAGINE DI MERCATO

10.4.1.2. PREZZO UNITARIO INDAGINE DI MERCATO ADOTTATO

10.4.2. Superficie commerciale

22

10.4.3. Valore ex indagine di mercato

22

10.5. Valore del bene

22

^ ^ ^

11. FORMAZIONE DI LOTTO UNICO E PREZZO BASE D'ASTA

22

11.1. Formazione di lotto unico

22

11.2. Prezzo base d'asta lotto unico

22

^ ^ ^

12. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

23

^ ^ ^

13. TABELLA RIEPILOGATIVA

23

^ ^ ^

14. ATTESTAZIONE DI INVIO ELABORATO PERITALE ALL' ESECUTATA

23

^ ^ ^

Avviso di inizio operazioni e accesso

Avviso di inizio operazioni

In data 28/11/25 inviavo avviso di inizio operazioni, completo di foglio notizie debitore, alla esecutata e al legale del procedente a mezzo raccomandata AR fissando il primo accesso per le ore 10:15 il giorno 18/12/25 ¹

- :: -

1^ Tentativo di accesso

Alle ore 10:15 del giorno 18/12/25 mi recavo presso il bene pignorato assieme al rappresentante di ISVEG ma nessuno consentiva l'accesso al bene medesimo². Affiggevo quindi alla porta di ingresso di quest'ultimo busta chiusa contenente avvertimento di accesso con ausilio della forza pubblica³ e invito a contattare con urgenza lo scrivente al fine di scongiurare l'accesso forzoso.

- :: -

Contatto telefonico con esecutata

Nel pomeriggio del giorno 18/12/25 venivo contattato telefonicamente dall'esecutata con la quale fissavo l'accesso al bene pignorato per le ore 15:30 del giorno 22/01/26, immediatamente comunicando detto appuntamento a Isveg il quale mi confermava prontamente la presenza di un suo rappresentante in occasione del suddetto accesso.

- :: -

Accesso al bene pignorato

Alle ore 15:30 del giorno 22/12/25 accedevo all'immobile pignorato alla presenza della esecutata e del rappresentante di ISVEG che redigeva verbale⁴.

^ ^ ^

1. Cfr. allegati 1, 2

2. Cfr. allegati 3.

3. Cfr. allegati 3.

4. Cfr. allegati 4.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

1.1. Dati catastali

1.1.1. Dati catastali ex atto di pignoramento

- CF Firenze, foglio 50, particella 723, subalterno 28

- : -

1.1.2. Dati catastali ex trascrizione atto di pignoramento

- CF Firenze (FI), foglio 50, particella 723, subalterno 28

- : -

1.1.3. Dati catastali ex certificazione notarile sostitutiva

- CF Firenze, foglio 50, particella 723, subalterno 28

- : -

1.1.4. Dati catastali ex visure esperite nel corso delle operazioni⁵

- CF Firenze, foglio 50, particella 723, subalterno 28

- : -

1.1.5. In definitiva

I dati catastali ex nell'atto di pignoramento, ex sua trascrizione, ex certificato notarile in atti, ex visura esperita nel corso delle operazioni, collimano.

- :: -

1.2. Univoca individuazione dei beni

Gli estremi catastali sopra riportati consentono l'univoca individuazione del bene pignorato.

- :: -

1.3. Planimetria catastale

Si allega planimetria catastale del bene pignorato⁶

- :: -

1.4. Rispondenza della planimetria catastale

5. Cfr. allegati 5, 6.

6. Cfr. allegato 7

La planimetria catastale del bene pignorato risponde allo stato di fatto.

- :: -

1.5. Intestataro catastale e soggetto esecutato

Ex visura esperita nel corso delle operazioni intestataro catastale del bene pignorato risulta essere

ESECUTATA

piena proprietà

^ ^ ^

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

2.1. Estremi atto di pignoramento

Atto di pignoramento a firma Avv. *** recante data 16/05/25

UNEP

C/0/6047

F/0/4732

data richiesta 22/05/25

data disp 26/05/25

trascritto a Firenze in data 09/06/2025 al numero 8998 del Registro Particolare ed al numero 11940 del Registro Generale ad istanza di ***, con sede in FIRENZE, Viale Antonio Gramsci n. 34, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze ***.

- :: -

2.2. Bene colpito

L'atto di pignoramento colpisce la quota di 1/1 del diritto di proprietà di bene pignorato

^ ^ ^

3. ATTO DI PROVENIENZA

Ex documentazione notarile in atti il bene risulta essere pervenuti all'esecutata per

acquisto della nuda proprietà dai genitori *** e *** con atto di compravendita⁷ ai rogiti Notaio ** di Scandicci (FI) in data 18/11/14 n. 40.177 di repertorio trascritto a Firenze il 01/12/14 al numeri 26553 reg. part.. Successivamente l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà in morte di *** avvenuta il 07/11/16 e in morte di *** avvenuta il 08/05/18.

^ ^ ^

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

4.1. Posizionamento del bene

Il bene pignorato è parte di più ampio fabbricato situato in via Canova a Firenze⁸.

- :: -

4.2. Caratteristiche del bene

Trattasi di abitazione situata al piano secondo con cantina situata al piano terreno, avente superficie catastale totale pari a 71 mq, nonché le seguenti caratteristiche⁹.

- :: -

4.2.1. Distribuzione

Il bene si compone di:

- ingresso
- soggiorno pranzo
- zona cottura con balcone
- bagno
- ripostiglio
- disimpegno
- camera A
- camera B

- :: -

7. Cfr. allegati da 8 a 22

8. Cfr. allegati da 23 a 26

9. Cfr. allegati da 27 a 36

4.2.2. Impianti

4.2.2.1. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACS

Impianto di riscaldamento e produzione ACS (acqua calda sanitaria) originario autonomo con caldaia posta sul balcone e terminali a radiatore, peraltro con caldaia attualmente non più presente; la caldaia è stata sostituita per quanto concerne il riscaldamento da stufette elettriche, per quanto concerne la produzione di ACS da boiler elettrico posto sul balcone.

- : -

4.2.2.2. IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico autonomo

- : -

4.2.2.3. IMPIANTO IDRICO

Impianto idrico collegato alla pubblica rete

- : -

4.2.2.4. IMPIANTO GAS

Impianto del gas collegato alla pubblica rete.

- :: -

4.2.3. Finiture

4.2.3.1. PAVIMENTI

Pavimenti in mattonelle verosimilmente di monocottura in corrispondenza di cucinotto, bagno e ripostiglio.

- : -

4.2.3.2. RIVESTIMENTI

Rivestimenti in mattonelle verosimilmente in monocottura nella zona cottura e nel bagno.

- : -

4.2.3.3. INFISSI ESTERNI

Infissi esterni in metallo.

4.2.3.4. *INFISSI INTERNI*

Infissi interni in legno.

4.3. Destinazione urbanistica del bene

4.3.1. Piano Operativo

Il piano operativo¹⁰ del comune di Firenze classifica il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato quale:

- E (ERP, edilizia residenziale pubblica)
- ambito dell'insediamento recente

4.3.2. Piano Strutturale

In relazione a vincoli dal Piano Strutturale¹¹ del comune di Firenze si evincono i seguenti:

- prossimità di impianti fissi di telefonia mobile (elettromagnetismo)
- prossimità di elettrodotto ad alta tensione in superficie (elettromagnetismo)
- prossimità di immobile di interesse storico architettonico

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

5.1. Indagine presso l'Agenzia delle Entrate

In data 06/11/25 mi rivolgevo a mezzo PEC ai competenti Uffici della Agenzia delle Entrate chiedendo di verificare la presenza di eventuali contratti di locazione e/do di comodato registrati del bene pignorato. In data 08/03/24 l'Agenzia delle Entrate mi rispondeva a mezzo PEC¹² facendo presente che non risultano contratti intestati al codice fiscale dell'esecutata e avente oggetto l'immobile descritto nell'istanza.

10. Cfr. allegati da 37 a 40.

11. Cfr. allegati 41, 42

12. Cfr. allegati 43.

5.2. Stato di possesso nel corso delle operazioni

Nel corso delle operazioni il bene è risultato in possesso della esecutata.

5.3. Sullo stato di salute dell'esecutata

Si evidenzia che l'esecutata è apparsa in precarie condizioni di salute oltre che con evidente disabilità motoria - potendo camminare solo assai lentamente e con l'ausilio di deambulatore - e ha mostrato allo scrivente e al rappresentante di I.S.V.E.G. diagnosi di IRC (da ADPKD) in dialisi peritoneale automatizzata (CCPD+1: NIPD tidal 75% - 8 ore - VIP 2000 cc 6 cicli Tempo di sosta medio 53 min Gluc 2,3%x2+Nutrineal; + icodestrina in sosta lunga diurna 1200 cc x 10 ore) da parte del Dott ** di S.C. Nefrologia e Dialisi dell'Ospedale San Giovanni di Dio di Torregalli a Firenze, recante data 26/11/25¹³. Si evidenzia altresì che nel locale disimpegno trova attualmente posto una notevole quantità di contenitori di cartone con al loro interno, a detta della esecutata, i medicinali per la esecuzione della terapia di dialisi cui ella si sottopone giornalmente.

6. FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ex certificazione notarile in atti risultano le seguenti formalità inerenti il bene pignorato.

6.1. Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni

Non risultano.

6.2. Debiti per spese condominiali

Cfr. punto 8. di questa relazione.

13. Cfr. allegato 44.

6.3. Atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, prelazioni

Non risultano.

- :: -

6.4. Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale

Non risultano.

- :: -

6.5. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione

Non risultano.

^ ^ ^

7. FORMALITA' CHE NON RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ex certificazione notarile sostitutiva in atti risultano le seguenti formalità inerenti il bene pignorato.

7.1. Iscrizioni**7.1.1. Ipoteca**

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio in data 26 ottobre 2022 n. 45697 del Registro Generale ed al n. 8496 del Registro Particolare, per l'importo complessivo di Euro 120.000,00 (centoventimila e zero centesimi) di cui Euro 80.000,00 (ottantamila e zero centesimi) di capitale, a favore di ***, contro *** quale parte terza datrice di ipoteca e contro ***, nato a Firenze il 19 marzo 1994, codice fiscale *** e ***, nato a Firenze il 26 settembre 2000, codice fiscale ***, quali debitori non datori, gravante il bene oggetto della presente relazione, derivante da atto ricevuto dal Notaio *** di Reggello in data 21 ottobre 2022 Repertorio n. 365/290.

7.2. Trascrizioni**7.2.1. Pignoramento**

Atto di pignoramento di cui al punto 2 della presente relazione

ESECUTATA

a favore di

PROCEDENTE

gravante il diritto di piena proprietà del bene in questione.

^^^

8. SPESE CONDOMINIALI

In data 07/11/25 mi rivolgevo a mezzo email ordinaria all'Amministratore del Condominio di via Canova 49, di cui fa parte il bene pignorato, chiedendo informazioni in merito a:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
- importo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni;
- eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In data 18/11/25 ricevevo risposta al mezzo email ordinaria¹⁴ da parte dell'Amministratore il quale mi faceva presente quanto segue:

- le spese ordinarie per la gestione 1/10/2025-30/9/2026 ammontano come da preventivo approvato a 915,88 euro;
- non sussistono spese straordinarie deliberate;
- l'esecutata a chiusura gestione 30/09/25 ha un saldo a debito pari a 4,487,77 euro; tale importo è costituito da 2.465,41 euro capitale oggetto di decreto ingiuntivo (saldo gestione 2023/2024 e rate 1.2.3 gestione 24/25), 1.226,50 euro spese legali maturate sulla procedura fino ad oggi, 795,86 euro rate e spese a conguaglio maturate successivamente all'emissione del decreto;
- come sopra indicato il Condominio ha dovuto attivare una procedura esecutiva per il recupero degli oneri condominiali non pagati; riceve la presente per

14. Cfr. allegati 45.

conoscenza l'avvocato a cui è stata affidata la pratica.

^ ^ ^

9. REGOLARITA' URBANISITICO EDILIZIA CATASTALE

9.1. Richiesta accesso atti presso comune di Firenze

In data 06/11/25 mi rivolgevo a mezzo PEC¹⁵ ai competente Ufficio del comune di Firenze chiedendo accesso urgente a tutte le pratiche edilizie inerenti il bene pignorato. In data 24/11/25 sollecitavo a mezzo PEC¹⁶ detto accesso.

- ::: -

9.2. Accesso atti presso comune di Firenze

In data 26/11/25 ricevevo a mezzo PEC dal comune di Firenze il link mediante il quale scaricare tramite il Servizio Filesender del comune medesimo il file Consegna_visura_113304.zip contenente copia delle seguenti, in ordine cronologico, pratiche edilizie:

- progetto 1980/568;
- progetto 1981/112;
- GA 7653/1987;
- progetto 10679/2018;
- GA 4610/2006

delle quali si espongono i contenuti nel prosieguo.

- ::: -

9.3. Pratiche edilizie emerse

9.3.1. Progetto 568/1980

Trattasi di pratica edilizia inerente progetto e concessione edilizia per la costruzione di n. 4 fabbricati fra i quali quello denominato lotto 1Qd di cui fa parte il bene pignorato in forza di concessione edilizia n. 622 rilasciata in data 10/06/80 dal Sindaco di Firenze a I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di

15. Cfr. allegati 46.

16. Cfr. allegati 47.

- :: -

9.3.2. Progetto 112/1981

Trattasi di pratica edilizia inerente variante in corso d'opera per motivi strutturali comportante modifica dello spessore dei solai nella costruzione di n. 4 fabbricati fra i quali quello di cui fa parte il bene pignorato, nonché relativa a richiesta di proroga per inadempienza impresa costruttrice. Di tale documentazione si allega¹⁸ concessione in variante 622/83 rilasciata dal Sindaco del Comune di Firenze in data 28/09/83 I.A.C.P. e elaborati grafici relativi alla variazione dello spessore dei solai del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato in quanto conferenti, ancorché in via presuntiva, con le difformità segnalate al punto 9.5. di questa relazione.

- :: -

9.3.3. GA 7653/1987

Trattasi di pratica edilizia relativa alla richiesta in data 13/11/87 da parte di COSMA S.p.A. nel proprio interesse o per conto di I.A.C.P. volta all'ottenimento della licenza di abitabilità o uso del fabbricato che comprende il bene pignorato; la pratica contiene detta richiesta, i relativi allegati, la evidenziazione da parte servizio comunale competente di anomalie riscontrate in data 11/05/89, nonché documentazione relativa a impianto di sollevamento idrico, isolamento termico, richiesta verifica fosse biologiche alla competente A.S.L., certificato di prevenzione incendi, collaudo statico, collaudo impianti elettrici, senza, peraltro, contenere il certificato di abitabilità richiesto.

- :: -

9.3.4. GA 4610/2006

Trattasi di pratica edilizia relativa alla attestazione di abitabilità del solo bene pignorato, comprensiva di detta attestazione oltre a relativi allegati fra cui

17. Cfr. allegati da 48 a 52.

18. Cfr. allegati da 53 a 56.

documentazione catastale, dichiarazione degli allora proprietari genitori della esecutata, relazione inerente l'impianto termico, dichiarazione conformità impianto elettrico, contratto di compravendita proprietà superficaria a favore degli allora proprietari e contro A.T.E.R. (Azienda territoriale Edilizia Residenziale) già I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari), collaudo statico; della quale documentazione, per praticità, si allega la sola attestazione di abitabilità del bene pignorato¹⁹.

- :: -

9.3.5. Progetto 10679/2018

Trattasi di pratica relativa a CILA per interventi di edilizia libera con la quale il Condominio di cui fa parte il bene pignorato, nella persona dell'Amministratore, dichiarava l'esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione di tutta la recinzione esterna e la sostituzione del cancello carrabile di accesso con minimo allargamento dello stesso, con precisazione che tale recinzione risulta costituita da un muretto di base in cemento armato di altezza media pari a 55 cm, con sovrastante ringhiera metallica sui lati prospicienti viale Canova e via Luca Signorelli, con rete a maglia sciolta vincolata su montanti in acciaio sulla restante parte.

- ::: -

9.4. Certificati di abitabilità/agibilità

Cfr. punto 9.3.4.

- :: -

9.5. Difformità urbanistico edilizie

Non risultano, eccezion fatta per l'altezza libera dei vani dell'appartamento che risulta variare fra i 267 cm e i 268 cm circa, dunque essere di poco inferiore al minimo di 270 cm. A tale proposito va peraltro detto che:

- in corrispondenza della soglia della porta di accesso all'appartamento non risulta differenza di quota fra quella del suo pavimento e quella del pavimento del pianerottolo delle scale condominiali, dunque nell'appartamento non

¹⁹. Cfr. allegati da 57 a 62.

risultano essere stati eseguiti rialzamenti di pavimento successivamente alla edificazione del fabbricato di cui esso fa parte;

- tale fatto lascia supporre che il problema non riguardi solo l'appartamento di cui alla presente CTU, bensì quantomeno anche l'altro appartamento di cui si accede dal medesimo pianerottolo, se non tutti quelli che fanno parte del fabbricato di cui trattasi;
- infatti la variante di cui al punto 9.3.2. di questa relazione prevede un ispessimento dei solai interpiano²⁰ i quali passano da uno spessore di 30 cm ad uno spessore di 32 cm, dunque con un aumento di spessore pari a 2 cm ovvero di quella quantità che, sarà un caso, manca all'altezza libera fra di essi per essere regolamentare.

- : -

In particolar modo alla luce delle modifiche apportate dalla Legge 105/24 di conversione del DL 69/24 al Titolo III Agibilità degli edifici della Parte I Attività edilizia del DPR 380/01 Testo unico dell'edilizia, pare allo scrivente che, dal punto di vista tecnico, la fattispecie sin qui descritta non sia tale da impedire il trasferimento del bene pignorato; ma che, peraltro, occorra che di essa sia reso pienamente edotto l'eventuale acquirente del bene medesimo. Il tutto salvo diversa determinazione da parte della S.V.I.

- :: -

9.6. Difformità catastali

Non risultano, salvo rilevare che in planimetria catastale dell'appartamento è riportata una altezza interna dei vani pari a 2,70 ml (cfr. punto 9.5.).

^ ^ ^

10. STIMA DEL VALORE DEL BENE

10.1. Criteri di stima

Si stima il valore del bene quale media aritmetica fra i valori risultanti dai dati

²⁰.Cfr. allegato 56.

bene pignorato

euro/mq 2.800,00

- :: -

10.2.2. SOL

- SOL (superficie omogeneizzata lorda) mq 71,00

- :: -

10.2.3. Valore ex OMI

valore del bene

euro/mq 2.800,00 x mq 71,00 = euro 198.800,00

- ::: -

10.3. Stima ex quotazioni banca dati on line

10.3.1. Prezzo unitario banca dati on line

10.3.1.1. QUOTAZIONI BANCA DATI ON LINE

- via Segantini
280.000,00 euro : 90,00 mq = euro/mq 3.111,11

- via Canova
279.000,00 euro : 85,00 mq = euro/mq 3.285,35

- via Michetti, 12
255.000,00 euro : 85,00 mq = euro/mq 3.000,00

- via Lunga
310.000,00 euro : 94,00 mq = euro/mq 3.297,87

- via dell'Argingrosso
280.000,00 euro : 86,00 mq = euro/mq 3.255,81

- : -

10.3.1.2. PREZZO UNITARIO BANCA DATI ON LINE ADOTTATO

Nel caso di specie, in riferimento alle quotazioni banca dati on line, si ritiene congruo il prezzo unitario di seguito indicato:

- via Segantini euro/mq 3.111,11

- via Canova euro/mq 3.285,35

- via Michetti, 12

- via Lunga

- via dell'Argingrosso

sommano

prezzo unitario adottato

euro/mq 15.947,15 : 5 =

euro/mq 3.000,00

euro/mq 3.297,87

euro/mq 3.255,81

euro/mq 15.947,15

euro/mq 3.189,43

- :: -

10.3.2. Superficie commerciale

- superficie commerciale

mq 71,00

- :: -

10.3.3. Valore ex banca dati on line

valore del bene ex banca dati on line

euro/mq 3.189,43 x mq 71,00 =

euro 226.449,53

- ::: -

10.4. Stima ex quotazioni indagine di mercato

10.4.1. Prezzo unitario ex indagine di mercato

10.4.1.1. QUOTAZIONI INDAGINE DI MERCATO

- Agenzia ***

euro/mq 2.816,90

- Agenzia ***

euro/mq 2.957,75

- Agenzia ***

euro/mq 3.098,59

- :: -

10.4.1.2. PREZZO UNITARIO INDAGINE DI MERCATO ADOTTATO

Nel caso di specie, in riferimento alle quotazioni ex indagine di mercato, si ritiene

congruo il prezzo unitario di seguito indicato:

- Agenzia ***

euro/mq 2.816,90

- Agenzia ***

euro/mq 2.957,75

- Agenzia ***

euro/mq 3.098,59

sommano

euro/mq 8.873,24

prezzo unitario adottato
euro/mq 8.876,24 : 3 =

- :: -

euro/mq 2.957,75

10.4.2. Superficie commerciale

- superficie commerciale

mq 71,00

- :: -

10.4.3. Valore ex indagine di mercato

valore del bene ex indagine di mercato

euro/mq 2.957,75 x mq 71,00 =

euro 210.000,00

- ::: -

10.5. Valore del bene

Si stima il valore del bene come da calcoli di seguito operati

- valore del bene ex OMI	euro	198.800,00
- valore bene ex banca dati on line	euro	226.449,53
- valore del bene ex indagine di mercato	euro	210.000,00
sommano	euro	635.249,53

valore del bene

euro 635.249,53 : 2 =

euro 211.749,84

^ ^ ^

11. FORMAZIONE DI LOTTO UNICO E PREZZO BASE D'ASTA

11.1. Formazione di lotto unico

Le caratteristiche del bene pignorato implicano la formazione di un unico lotto.

- :: -

11.2. Prezzo base d'asta lotto unico

Si calcola il prezzo base d'asta pari al valore del bene, detratto l'importo dei debiti condominiali, detratto il 10,00 % in considerazione dei meccanismi d'asta e arrotondando il risultato ottenuto al migliaio di euro più prossimo, come di seguito esposto.

valore bene

euro 211.749,84

a detrarre debiti condominiali

euro 4.487,77

restano

euro 207.262,07

a detrarre per meccanismi d'asta

euro $207.262,07 \times 0,10 =$

euro 20.726,21

restano

euro 186.536,87

arrotondati a

euro 187.000,00

^^^

12. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Presso gli Uffici della Agenzia delle Entrate mi è stato fatto presente che in caso di trasferimento di fabbricati ad uso abitativo fra privati si prevede il seguente regime fiscale:

imposta di registro

% 9,00

imposta ipotecaria

euro 50,00

imposta catastale

euro 50,00

il tutto salvo regimi agevolati invocabili da parte acquirente e salvo aggiornamenti normativi essendo la materia in continua evoluzione.

^^^

13. TABELLA RIEPILOGATIVA

Per la tabella riepilogativa si rimanda agli allegati²¹.

14. ATTESTAZIONE DI INVIO ELABORATO PERITALE ALL' ESECUTATA

Si attesta di aver inviato copia dell'elaborato peritale all'esecutata²².

^^^

A disposizione per ogni chiarimento, porgo alla S.V.I. i più distinti saluti.

^^^

21. Cfr. allegato 63

22. Cfr. allegato 64



ASTE GIUDIZIARIE
il consulente tecnico di ufficio
(arch. Alessandro Crudeli)

TOTALE ALLEGATI 64

