



TRIBUNALE DI FIRENZE



ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N° 284/2025

A Favore: Marte Spv srl

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 29 ottobre 2025 è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Francesca 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 dichiari 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., 1,47/85, 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 novembre 2025 ha provveduto ad inviare, con lettera raccomandata, la comunicazione dell'incarico ricevuto, ai debitori, all'indirizzo risultante agli atti, e all'avvocato del creditore procedente, indicando la data 2 Dicembre 2025, preventivamente concordata con il custode, l'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti, al catasto, alla conservatoria dei registri immobiliari, all'ufficio edilizia, aver reperito gli atti di compravendita, ecc..., la sottoscritta è in grado di redigere la seguente relazione tecnico-estimativa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti:

Immobile 1:

- da n.1 (uno) Fondo Commerciale ubicato in via dei Mille n.1A nel comune di Castelfiorentino;

Immobile 2:

- da n.1 (uno) Civile Abitazione ubicato in via Magenta n.8, nel comune di Castelfiorentino;

◆ **Dati Catastali**

Immobile 1

- Al N.C.U del Comune di Castelfiorentino, Foglio 43, Particella 122, Categoria C/1, classe 3, consistenza 77mq, Rendita Euro 974.30.

Immobile 2

- Al N.C.U del Comune di Castelfiorentino, Foglio 52, Particella 3, sub. 5, Categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 115 mq, Rendita Euro 402,84. Graffata con la particella 5, sub 5.

▪ **Confini**

Immobile 1:

Il locale commerciale confina:

- A Est con Via dei Mille;
- a Sud con il fabbricato contraddistinto con Foglio 52 e part. 121;
- a Nord con un parcheggio di via dei Mille;

Immobile 2:

Non essendo presente al Catasto l'elaborato planimetrico, ma solo elenco subalterni, si può dedurre in base ai piani, che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, confina con:

- Part. 5 sub. 6
- Part. 5 sub. 7

◆ Intestazioni e titoli

Immobilabile 1 - FONDO COMMERCIALE

- Sig.ra xxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx, PROPRIETARIO per la quota di 1/1 dell'intera proprietà;

Immobilabile 2 - CIVILE ABITAZIONE

- Sig. xxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx, PROPRIETARIO per la quota di 1/1 dell'intera proprietà;
- Sig. xxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx, ABITAZIONE per la quota di 1/2 dell'intera proprietà;

Corrispondenza con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento:

- I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono esatti e consentono l'univoca identificazione dei beni sia per l'immobile 1 che l'immobile 2.

◆ Regolarità catastale

Immobilabile 1 - Locale Commerciale:

Al catasto fabbricati del Comune di Castelfiorentino, il locale risulta conforme allo stato attuale, mentre il vano tecnico (dove sono ubicate le fosse biologiche dell'edificio a fianco), non risulta nella planimetria.

Immobilabile 2 - Civile Abitazione:

Si precisa che al catasto fabbricati del Comune di Castelfiorentino, risulta una planimetria con alcune difformità planimetriche rispetto allo stato attuale in cui si trova l'immobile. In particolare la collocazione del ripostiglio e la suddivisione del bagno con l'antibagno.

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 Volterra la seguente formalità, sia a nome della Sig.ra xxxxxxxxxxxx, sia a nome del Sig. xxxxxxxxxxxx :

- **R.P 5892 e R.G. 7869** verbale di pignoramento immobili del 12 Settembre 2025 *a favore* di Marte SPV srl, *contro* Sig.ra xxxxxxxxxxxx e Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 di entrambe le intere **proprietà** (locale commerciale e civile abitazione)

3. Estremi dell'Atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti:

Immobile 1

- Il Fondo Commerciale è pervenuto alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx, per atto di compravendita del Notaio Stella Bartoletti in data 3/07/2002 n. rep. 18027.

Immobile 2

- Mentre la civile abitazione è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxxxx, successione testamentaria di La Greca Rosa, in data 7 luglio 2019, num.155718 vol.88888.

Nella successione testamentaria la Sig.ra xxxxxxxxxxxx, lascia al marito xxxxxxxxxxxx, sia l'appartamento che l'autorimessa (non oggetto della presente procedura).

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Immobile 1 - Locale Commerciale:

Al negozio si accede direttamente da via dei Mille, attraverso un cancello carrabile che immette all'interno di un resede esclusivo del locale e chiuso su tre lati mediante una cancellata. Il locale è dislocato su un unico piano terra e si accede mediante un'ampia porta d'ingresso vetrata; sussiste poi una seconda porta, sullo stesso fronte, che consente l'accesso alla stanza magazzino. Il locale si compone da un grande ambiente unico, due servizi igienici separati e da una stanza ad uso magazzino. L'altezza interna del locale è di 3 m al controsoffitto mentre al solaio circa 3,94 m. Nonostante sia finestrato su un unico fronte risulta abbastanza illuminato. A fianco del locale, con accesso sia da via dei Mille, sia dal resede, mediante un cancelletto, è presente un vano tecnico in muratura, ad un'unica falda e posto a una quota inferiore rispetto alla quota del resede. All'interno del vano tecnico, si trovano le fosse biologiche dell'edificio a fianco, il quale ha il diritto di passo.

Immobile 2 - Civile Abitazione:

L'immobile è ubicato in via Magenta n.8, nel Comune di Castelfiorentino. L'appartamento si trova al secondo e ultimo piano di una palazzina quattro piani fuori terra, oltre sottotetto e si accede mediante un vano scala a comune con le altre proprietà. L'ingresso all'appartamento immette direttamente nel locale cucina, posto a un livello inferiore rispetto al resto della casa. Infatti mediante una piccola scala si accede al disimpegno, il quale consente l'accesso a tre camere e un servizio igienico. Dallo stesso disimpegno mediante una scala a chiocciola, si accede a un locale sottotetto. Nella camera di sinistra troviamo un piccolo ripostiglio, mentre nella camera adiacente al bagno, troviamo un piccolissimo vano tecnico (inconsueto per essere in comunicazione con una camera). I soffitti, sono quasi tutti a falda e le altezze dei vari ambienti sono al di sotto delle altezze previste dalla normativa di oggi. Inoltre da quanto si può evincere a livello catastale, l'immobile, fa parte sia della particella 3, che della particella 5.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Immobile 1 - Locale Commerciale:

Ad oggi, dagli accertamenti fatti, il locale risulta di proprietà della sig.ra xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

Immobile 2 - Civile Abitazione:

Ad oggi, dagli accertamenti fatti, il locale risulta di proprietà della sig. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 e per il diritto di abitazione nella quota di 1/2.

Si precisa che all'agenzia delle Entrate di Empoli, su richiesta della sottoscritta, non risultano alcuni contratti di locazione o comodato d'uso a nome della sig.ra xxxxxxxxxxxx per il locale e a nome del Sig. xxxxxxxxxxxx per l'immobile a civile abitazione.

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.

Dalle visure catastali, l'immobile risulta composto da 13 unità immobiliari, ma da quanto rilasciato dal figlio dell'esecutato, l'immobile non si è costituito in condominio. Le 13 unità immobiliari sussistono in quanto l'appartamento è in parte sulla particella 3 e in parte sulla 5 (7 unità al civico 8 e 4 al civico 10-10A/B, oltre garage/magazzini).

◆ Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

A seguito di accertamenti, 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

Non sono emersi alcune convenzioni/provvedimenti

◆ Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)

Nell'atto di acquisto del locale commerciale (Immobile 1), che la Sig.ra xxxxxxxxxxxx avrebbe acquistato in data 3 luglio 2002, si è riscontrata la presenza di una servitù di passo per la presenza della fognatura del condominio adiacente (posto in angolo tra via dei Mille e via Magenta). Tali fosse si trovano attualmente all'interno di un vano tecnico, il cui accesso avviene sia da via dei Mille, sia dal resede del locale commerciale. La presenza di tale servitù è stata riscontrata anche in un vecchio atto del 1954 – rep. 13331, per la presenza del pozzo nero.

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 Volterra, che risultano colpire i diritti di proprietà in capo al Sig.ra xxxxxxxxxxxx e Sig. xxxxxxxxxxxx, sui beni 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 5892 e R.G. 7869** verbale di pignoramento immobili del 12 Settembre 2025 *a favore* di Marte SPV srl, *contro* Sig.ra xxxxxxxxxxxx e Sig. xxxxxxxxxxxx

8. REGOLARITA' URBANISTICA

◆ Autorizzazioni

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelfiorentino, sono emerse le seguenti pratiche:

Immobile 1 - Locale Commerciale:

- Sanatoria del 31 dicembre 1986, prot. 19235, pratica n.1988/2815 per fabbricato ad uso magazzino e autorimessa (l'allora proprietaria aveva costruito abusivamente il fabbricato)
- Concessione Edilizia n.719/2001 per cambio d'uso
- Variante in corso d'opera n.135/2004 per cambio d'uso a commerciale

Immobile 2 - Civile abitazione:

- Licenza edilizia n.113/1976 del 31 marzo 1976
- Variante alla Licenza edilizia n. 213/79/2 prot.8968 del 26/6/1976
- Pratica n. 390/1989 per rifacimento manto di copertura
- Pratica n.398/1989 per sostituzione infisso

◆ Vincoli, classificazione urbanistica

Sulla base dell'attuale Regolamento Urbanistico, l'immobile fa parte dell'Utoe 1 Centro storico (art.80 NTA), tessuti urbani omogenei (TA), di alto valore tipologico (art. 9 NTA).

◆ Difformità

Le difformità sono presenti sia a livello urbanistico che catastale.

Immobile 1 - Urbanistiche

Dal confronto tra lo stato rilevato e l'ultimo stato legittimo depositato in comune (variante n.135/2004), si può riscontrare che il locale presenta delle difformità relative alle due porte, sia quella principale che quella del magazzino. In particolare c'è una differenza sia in altezza di circa 15 cm e in larghezza, sempre di circa 15 cm, per ciascuna apertura. Inoltre sussiste un aggravio per quanto riguarda il vano tecnico. Quest'ultimo, non risulta sia nelle pratiche edilizie, sia nelle planimetrie catastali. Pertanto a fronte di ciò si può ritenere un elemento costruito in assenza di permesso di costruire. La mancanza di un permesso di costruire prevede la demolizione del fabbricato qualora questo non risulti conforme alla disciplina urbanistica all'epoca della costruzione e al momento della presentazione dell'istanza (art.196 LRT 65/2014) con una sanzione che va da 2000€ a 20.000€. Qualora invece il manufatto si possa ritenere conforme alle norme urbanistiche al momento dell'abuso e al momento della richiesta della sanzione (art.209 della LRT 65/2014) si applica una sanzione pari al doppio del valore venale.

Faccio inoltre presente che ci possono essere alcune piccole incertezze nello stato rilevato dalla sottoscritta, riguardo alla presenza ancora dell'arredo all'interno. Pertanto la presenza e le dimensioni delle finestre nella parete tergale, si ipotizza che sia presenti ma visibili.

Immobile 2 - Urbanistiche

Dal confronto tra lo stato rilevato e l'ultimo stato legittimo depositato in comune, sono emerse le seguenti difformità urbanistiche:

- Nella camera 1, nell'ultimo stato legittimo, l'altezza media è di 272, mentre nello stato rilevato, oltre a non avere un'altezza media, è stata riscontrata un'altezza di 235 cm. Inoltre è stata rilevata una sporgenza in un angolo della stanza, cosa che nello stato legittimo, risulta assente.
- Nella camera 2 la posizione della finestra risulta più centrata rispetto a quanto riscontrato nella pratica edilizia.
- Nella camera 3, la porta di accesso, non avviene da il disimpegno ma direttamente dalla camera 2. Inoltre il ripostiglio nello stato rilevato, non occupa la superficie della camera, come evidenziato nello stato legittimo, ma è ricavato dietro la scala a chiocciola. Infine un angolo della camera risulta in diagonale, mentre sulla pratica è a 90°
- Nel locale sottotetto, l'altezza minima risulta, nello stato rilevato, maggiore di circa 17 cm.

Immobile 1 - Catastali

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale è stata riscontrata la seguente difformità:

- La mancanza del vano tecnico posto a fianco del locale.

Immobile 2 - Catastale

Dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale è stata riscontrata la seguente difformità:

- La posizione del ripostiglio, rispetto a quanto rilevato
- la presenza di un tramezzo di divisione nel servizio igienico, non presente nello stato rilevato.

Una volta che la situazione urbanistica risulterà regolare, è possibile procedere a una rettifica planimetrica al catasto.

11. VALORE DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alla norma UNI EN 15733, quale criterio oggettivo a cui attenersi per le valutazioni la quale però non prevede più i criteri di misurazione delle consistenze. Pertanto con la pubblicazione della quarta edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari", condivisi a livello nazionale, sono divenuti quelli indicati nel relativo capitolo 19, ovvero: Superficie Esterna Lorda (SEL), si intende l'area di un edificio delimitato da elementi verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano di pavimento. Inoltre tale codice, si legge: "il

valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri."

Mediante l'adozione del sistema SIM (sistema misurazione italiano), la superficie viene determinata:

- l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino allo spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore massimo di 25cm. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto, riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala, l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35%; balconi, 30%; lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%; mansarda rifinita, collegata direttamente dall'alloggio principale, abitabile, con altezza minima superiore a 1,80m, 80%; mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile, con altezza minima superiore a 1,50m, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere utilizzati i seguenti criteri:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia, cantina), 60%
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio) e orizzontali (quali ballatoi, ecc..), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento ed edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

In ordine ai riferimenti sopra descritti, la superficie commerciale è stata determinata dalla sommatoria della SEL e delle superfici accessorie.

Ciò premesso la superficie Commerciale è pari a mq 67.

◆ Valore di mercato:

Il valore di mercato viene definito, come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto, individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA).

Il MCA rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stime che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

L'MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Perché la stima effettuata con l'MCA sia attendibile, risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

L'MCA è applicabile a tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari. La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 12/18 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche comparabili.

Sia per il locale che per l'abitazione nei 24 mesi antecedenti alla data odierna, sono stati individuati due atti di compravendita, con analoga categoria e rendita catastale, di cui è stato reperito il contratto completo di descrizione dell'immobile e del prezzo di vendita. Per quanto riguarda il locale, i comparabili si trovano in via Verdi e via L. Da Vinci; mentre per l'abitazione sono stati individuati, uno in p.zza Kennedy e l'altro in p.zza Cavour.

Ciò premesso, applicando il metodo del MCA e utilizzando i dati dei comparabili rinvenuti, il valore della piena proprietà risulta:

IMMOBILE 1 - LOCALE COMMERCIALE

VALORE STIMATO IMMOBILE = 86.777,00€ (piena proprietà)

In riferimento alle difformità riscontrate, di cui sopra, dal valore stimato si ritiene applicare le seguenti sanzioni, relative al vano tecnico, mentre per quanto riguarda quanto riscontrato nel locale, si può ritenere che possano rientrare nelle tolleranze costruttive:

- a- Sanzioni ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014 (ipotizzando che il vano tecnico sia stato costruito successivamente alla sanatoria del locale, ossia 1986 e che sia conforme alle norme urbanistiche dell'epoca e ad oggi)
- b- Costo di costruzione ai sensi dell'art. 183 LRT 65/2014
- c- Ravvedimento Operoso per vani mai accatastati, che vanno da 1000€ a 8000€

A- SANZIONI

Sulla base dell'art. 209 e 196 di cui sopra e vista la completa mancanza di una pratica edilizia, si ipotizza di applicare una sanzione pari al doppio del valore venale, stimato in euro 2964,00.

B- COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione = $Su + Snr$ 60% ridotto del 60%. Avendo solo superficie Snr, il C.C = $6.3 \text{ mq} \times 306.77\text{€} = 1932.65 - 60\% = 773.06\text{€}$

C- SPESE CATASTALI

Tenuto conto delle spese da sostenere per la presentazione dell'aggiornamento catastale e del ravvedimento operoso: $350\text{€} + 4000,00\text{€}$ (media di sanzioni) = $4.350,00\text{€}$

Il valore dell'immobile tenuto conto delle spese necessarie per sanare l'immobile sarà pari a:
 $86.777,00\text{€} - 2.964 - 773 - 4.350 = 78.690,00\text{€}$

◆ **Prezzo a Base d'Asta:**

La C.T.U. ritiene opportuno proporre un ulteriore ribasso del prezzo in quanto sarà necessario considerare anche le spese per il compenso di un tecnico per presentare la pratica in sanatoria e il docfa oltre eventuali bolli, diritti di segreteria.

TOTALE VALORE STIMATO IMMOBILE= 78.690,00€ x 0,9 = 70.821,00€

IMMOBILE 2 - CIVILE ABITAZIONE

VALORE STIMATO IMMOBILE = 91.756,00€ (piena proprietà)

In riferimento alle difformità riscontrate, di cui sopra, dal valore stimato si ritiene applicare le seguenti sanzioni:

- d- Sanzioni ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014
- e- Costo di costruzione ai sensi dell'art. 183 LRT 65/2014
- f- Spese catastali

D- SANZIONI

Sulla base dell'art. 209 e 196 di cui sopra e viste le difformità rispetto alla pratica edilizia, si ipotizza di applicare una sanzione pari al minimo applicabile euro 1.032,00. Sarà il Comune a stabilire la cifra che ritiene più opportuna.

E- SPESE CATASTALI

Tenuto conto delle spese da sostenere per la presentazione dell'aggiornamento catastale = 70,00€

Il valore dell'immobile tenuto conto delle spese necessarie per sanare l'immobile sarà pari a:
 $91.756\text{€} - 1.032 - 70 = 90.654,00\text{€}$

◆ **Prezzo a Base d'Asta:**

La C.T.U. ritiene opportuno proporre un ulteriore ribasso del prezzo in quanto sarà necessario considerare anche le spese per il compenso di un tecnico per presentare la pratica in sanatoria e il docfa oltre eventuali bolli, diritti di segreteria.

TOTALE VALORE STIMATO IMMOBILE= 90.654,00€ x 0,9 = 81.588,60€

◆ **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:

Essendo due immobili distinti, anche come proprietà, ritengo che possano 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.

Per IMMOBILE 1 – Locale Commerciale:

Sussistono due opzioni di tassazione per l'acquisto di un locale commerciale:

- acquisto da privato o impresa costruttrice che ha edificato o ristrutturato l'edificio da più di 4 anni: l'imposta di registro è al 9%, l'imposta ipotecaria e catastale sono pari a 50 euro e la vendita è esente da IVA;
- acquisto da impresa che ha costruito o ristrutturato l'edificio da meno di 4 anni: l'imposta di registro è pari a 200 euro, l'imposta ipotecaria e catastale sono di 50 euro ognuna e sulla transazione viene applicata l'IVA.

Per IMMOBILE 2 – Civile Abitazione:

Le imposte da versare quando si acquista casa dipendono da vari fattori. Sono diverse, per esempio, le imposte dovute quando si acquista da un venditore "privato" o da un'impresa. Sono di importo inferiore quando si acquista la "[prima casa](#)".

In generale, per le cessioni dei fabbricati a uso abitativo e delle relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, l'acquirente può scegliere – richiedendolo al notaio rogante - di calcolare l'imposta di registro sul valore catastale del fabbricato, anziché sul corrispettivo pagato. Quando la vendita della casa è soggetta a Iva la base imponibile è costituita dal prezzo della cessione.

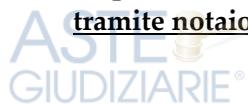
Se il venditore è un privato, la vendita è assoggettata all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna. Queste stesse imposte sono dovute quando il venditore è un'impresa e la cessione è esente da Iva.

Se il venditore è un'impresa, la cessione è soggetta a Iva solo in questi due casi:

- vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita)
- vendite di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita).

Se la vendita è soggetta a Iva, l'aliquota applicabile quando non si hanno i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" è pari al 10% (al 22% per le abitazioni classificati o classificabili nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9). In questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno pari a 200 euro ciascuna.

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, 2 Marzo 2026

Il CTU

Arch. Isabella Busoni



