

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° OMISSIS/OMISSIS R.G.E.



OMISSIS

VS



OMISSIS

ASTE
GIUDICE : DOTT.SSA PATRIZIA POMPEI



CTU : ARCHITETTO MAURIZIO PUCCIONI



OGGETTO



Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Fucecchio (Fi) in via omissis civico omissis. Immobile in proprietà esclusiva.



VIA LEONCAVALLO 32 SESTO Fiorentino (FI) MOBILE 320 4056161



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Architetto Maurizio Puccioni, con Studio in Sesto Fiorentino, Firenze, via Leoncavallo n° 32, iscritto all'Ordine degli Architetti Conservatori Pianificatori Paesaggisti della Provincia di Firenze al n° 7535, ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Firenze al n° 9104, a seguito della convocazione da parte del Tribunale suddetto per l'udienza del omissis, ho redatto la seguente Perizia di Stima, in risposta ai quesiti postimi dal G.E. Dott.ssa Patrizia Pompei, che sono i seguenti:

- 1) Identificazione del bene e individuazione catastale; corrispondenza con il Pignoramento; estremi Atto di Pignoramento;
- 2) Descrizione del Bene;
- 3) Stato di possesso (accertamento della Proprietà)
- 4) Verifica dell'esistenza di formalità o vincoli a carico dell'acquirente;
- 5) Verifica dell'esistenza di formalità o vincoli non opponibili all'acquirente;
- 6) Verifica della regolarità Edilizia e Urbanistica;
- 7) Indicazione del valore del Bene (Valore di Mercato/ Prezzo a Base d'Asta);
- 8) Eventuali occupazioni;
- 9) Indicazione del valore in caso di bene indiviso;
- 10) Indicazione del regime impositivo della vendita;
- 11) Indicazione dell'Attestato di Certificazione Energetica;
- 12) Effettuazione di un riepilogo in caso di più lotti.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

(dati catastali e confini)

Il bene oggetto del Pignoramento, così come rappresentato graficamente e fotograficamente, consiste in: Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano T-1-2, composto da vani 3 oltre accessori.

Il bene è identificato al Catasto Urbano del Comune di Fucecchio (Fi) come segue: **Foglio omissis, Part. omissis, cat. A/4 classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq 87,00, via della omissis civico omissis piani T-1-2;**

Come suddetto il bene è identificato al Catasto Urbano del Comune di Fucecchio (Fi) come segue:

Foglio omissis, Part. omissis, cat. A/4 classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq 87,00, via della omissis civico omissis piani T-1-2;

Alla data del 02/10/2024 la suddetta Unità Immobiliare risulta altresì correttamente intestata come segue: omissis CF omissis, nato a Casablanca, Marocco, il giorno omissis quanto alla piena proprietà, residente in Fucecchio (Fi) Via omissis civico omissis;

1/B Confini:

Appartamento: N/O altra proprietà su via G. di San Giorgio; S/O altra proprietà; S/E altra proprietà; N/E affaccio su via omissis;

1/C Corrispondenza con il Pignoramento

Si rileva la corrispondenza dei beni suddetti con i seguenti Atti: ATTO GIUDIZIARIO/726 Verbale di Pignoramento di immobili del omissis, UNEP c/o Tribunale di Firenze RP omissis, presentato da Avv. Marco omissis CF omissis, trascritto c/o Agenzia delle entrate- Territorio, Ufficio provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare RG omissis RP omissis, presentazione n. 5 del omissis, a favore di omissis, CF omissis, con sede in Roma per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1, e contro omissis precedentemente generalizzato, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1, sulla unita' negoziale/ appartamento di civile abitazione precedentemente generalizzato.

COME DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AGLI ATTI.

COME DA CERTIFICATO NOTARILE AGLI ATTI SOSTITUTIVO DI CERTIFICATO IPOCATASTALE



VIA LEONCAVALLO 32 SESTO FIORENTINO (FI) MOBILE 320 4056161



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da una abitazione popolare distribuita su tre piani f.t. ubicata nel centro storico del comune di Fucecchio, in provincia di Firenze (**Foto 1-Foto 2**), la cui sua conformazione originaria può probabilmente farsi risalire alla seconda metà del “200, quando il così detto “Borghetto” (attuale Via Lamarmora, distante circa soli 300 mt da omissis) si sviluppò assieme ad altri quattro agglomerati, attorno al Castello Vecchio, risalente all’anno 1.000. L’area di inserimento dell’immobile si presenta conformata, nel suo sviluppo, come una tipica zona urbana di pieno centro, con edifici a 3/4 piani f.t. (**Foto 3-4-5-6**)



FOTO 1 AREA GENERALE



FOTO 2 DETTAGLIO LOTTO

L’intera area risulta essere ben servita da mezzi di trasporto pubblico.



Nelle immediate vicinanze l’Ospedale San Pietro Igneo (Foto 6).



FOTO 3



FOTO 4 v. Castracani



FOTO 5 v. Castracani



FOTO 6 H. S. Pietro Igneo



VIA LEONCAVALLO 32 SESTO FIORENTINO (FI) MOBILE 320 405616



Via omissis, di solo utilizzo pedonale, o al massimo ciclabile, si attesta su via Castruccio Castracani, descendendo giù lungo il crinale che conduce in direzione di Parco Corsini (**Foto 7-8-9**).



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

L'edificio multipiano di nostro interesse, al civico omissis di via omissis, si attesta sul vicolo con il portoncino di ingresso e 4 finestre di piccole dimensioni, senza persiane.



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

La facciata si presenta degradata, con intonaci ammalorati e cavi elettrici privati e pubblici che la attraversano. Non sono presenti marciapiedi ai bordi del vicolo, in virtù del fatto che è a percorrenza pedonale. Il portoncino non blindato, in legno, necessita di ripristino, così come anche gli infissi in corrispondenza degli affacci ai vari piani.

Il portoncino di ingresso si apre su un piccolo disimpegno che distribuisce la scala a rampa unica che sale al piano primo. Oltre il disimpegno si apre l'unica stanza del piano terreno, accatastata come locale di sgombero ma utilizzata come zona-giorno/ cucina. Un sottoscala funge da ripostiglio. Il pavimento è in pezzatura 30x30 di materiale ceramico. L'ambiente è controsoffittato in cartongesso, che tende a ribassare ulteriormente la già esigua altezza originaria dell' ambiente che, dagli atti catastali ed urbanistici da me visionati, si attestava originariamente nell' ordine dei ML 2,43, e che ad oggi ha una misura di ML 2,09. La presenza del cartongesso è dovuta alla volontà di riparare visivamente ai danni provocati da un incendio in epoca antecedente all'atto di acquisto dell' attuale proprietario, sig. omissis, il quale lo ha mantenuto. L'incendio provocò danni importanti al solaio in legno e strutturalmente il problema fu risolto attraverso il posizionamento di una longherina a supporto del carico del solaio. Poi il tutto fu coperto dal controsoffitto attuale. In sede del mio Accesso agli Atti presso l' Ufficio Urbanistica/ Edilizia privata del Comune di Fucecchio, non ho rinvenuto Titoli Edilizi che facessero riferimento a tale evento. Quindi in questa sede sono a riportare in maniera nozionistica quanto riferitomi dal proprietario attuale, in quanto non nelle mie competenze il poter effettuare saggi per verificare l' evento avvenuto. L'ambiente è scarsamente illuminato, in quanto di affaccio attraverso una sola piccola finestra verso un cavedio interposto tra due proprietà adiacenti. Questo esiguo scambio d' aria e di luce contribuisce alla formazione di evidenti ed importanti tracce di umidità in tutto l' ambiente.

(Foto 13-14-15-16-17-18-19-20)



FOTO 13



FOTO 14 DETTAGLIO SCALINI



FOTO 15 fossa biologica



FOTO 15 cucina



FOTO 17 cucina pt.



FOTO 18 cavedio



FOTO 19 cavedio



FOTO 20 ripost/ sottoscala

Non esiste un impianto di riscaldamento attivo, alimentato da caldaia. Esso, precedentemente esistente (fatto reso palese dalla presenza di alcuni termosifoni in acciaio) non è stato mai ripristinato dal sig. omissis, il quale si avvale dell'utilizzo di stufette elettriche e dello scaldabagno presente nell' ambiente cucina, al piano terra, di alimentazione di acqua calda per la cucina e per il bagno al piano primo. Non vi è conseguentemente alimentazione a gas metano, e in cucina vi à la presenza di una "cucina economica" alimentata da una bombola. Nel locale cucina è presente a pavimento un tombino di ispezione di fossa biologica, con scarico successivo alla fognatura comunale su via omissis, oggetto di Titolo Edilizio risalente agli anni 80 e di cui parleremo nel contesto della VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA (**Foto 15 precedente**). La scala a rampa unica che collega i vari piani è in buono stato, realizzata in cotto.



FOTO 21 cucina economica



FOTO 22 sottoscala



FOTO 23 controsoffitto cucina



FOTO 24 umidità su struttura

Lungo il corpo scala, sulle pareti perimetrali e sul soffitto, si notano evidenti tracce di umidità, in parte dovute comunque anche alla condensa. Una finestra, di affaccio su via omissis, è presente in corrispondenza dello sbarco scala al piano primo. Il bagno ha accesso direttamente dal pianerottolo. Ritrutturato negli anni "90 del secolo scorso (Titolo Edilizio agli Atti in VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA) si presenta ad oggi fatiscente, senza riscaldamento, con impianto elettrico non a norma e pavimenti/ rivestimenti usurati. Controsottizzato in cartongesso presenta notevoli tracce di condensa, dovute come già detto alla mancanza di un impianto di riscaldamento efficiente e soprattutto alla mancanza di una fonte naturale di luce e di ricambio d' aria, naturale o forzato. (**Foto 25-26-27-28-29-30-31-32**)



FOTO 25 vano scala



FOTO 26 finestra su scala



FOTO 27 sbarco piano primo



FOTO 28 generale bagno



FOTO 29 dettaglio lavabo



FOTO 30 termo non attivo



FOTO 31 condensa a soffitto



FOTO 32 porta accesso

Il corridoio presente al piano primo, che si apre sulla prima delle due camere e distribuisce la scala di accesso al piano secondo, in realtà compone un ambiente unico con la camera, tra l' altro accappionata come cucina, ma con l' utilizzo che ho appena detto, appena filtrata da un muretto basso realizzato dal sig. omissis e l' utilizzo di una tenda. Una sola finestra è presente nell' ambiente, di dimensioni piuttosto ridotte, di affaccio ancora sul cavedio che arriva dal piano terra, seppur con una intensità di luce notevolmente maggiore rispetto al livello 1. Il bagno, come precedentemente accennato è controsoffittato in cartongesso, mentre la camera ed il corridoio presentano l'originaria orditura travi-travicelli-mezzane, visibile solo a questo piano (**Foto 33-34-35-36-37-38-39-40**).



Foto 33 dettaglio elettrico



FOTO 34 corridoio/ camera



FOTO 35 dettaglio solaio



FOTO36 corridoio/ camera



Foto 37 esterno cavedio



FOTO 38 esterno cavedio



FOTO 39 esterno cavedio

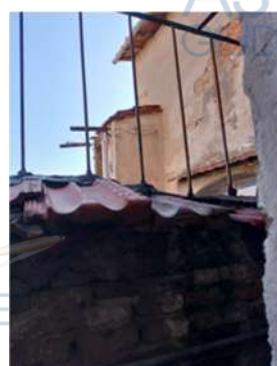


FOTO 40 esterno cavedio





Foto 41 rampa scala

FOTO 42 vano scala

FOTO 43 vista camera

FOTO 44 vista camera

La rampa di scale conduce anche al piano secondo dove trova alloggio la seconda camera dell'abitazione, matrimoniale, con due finestre di affaccio sull'esterno, l'una su via della omissis, l'altra verso Parco Corsini. Qui la luce migliora notevolmente e l'affaccio in direzione dell'area verde del parco è gradevole. Anche il solaio di copertura appare in uno stato di buon mantenimento (agli Atti Titolo Edilizio metà anni '80 del secolo scorso, di cui parleremo in sede di VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA). Pavimento in ceramica. (Foto 41-42-43-44)



FOTO 45 accesso camera



FOTO 46 vista 1



FOTO 47 vista 2 Parco Corsini



FOTO 48 Parco Corsini

Il secondo piano dell'abitazione è decisamente quello che, per livello di mantenimento, luminosità e affaccio appare maggiormente apprezzabile (Foto 45-46-47-48-49-50-51-52)



FOTO 49 secondo affaccio



FOTO 50 dettaglio

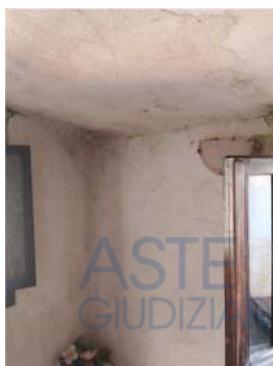


FOTO 51 dettaglio condensa



FOTO 52 termo non in uso



Concludiamo questa breve analisi descrittiva del bene oggetto di perizia facendo alcune considerazioni. Obiettivamente l' oggetto, nel suo complesso, non appare in buono stato. Solo il piano secondo si presenta in un certo qual modo meglio conservato rispetto agli altri due. Una carenza importante è la mancanza di un impianto idro/termo/ sanitario funzionante. E l'impianto elettrico necessita di importanti migliorie. Gli infissi esterni ed interni vanno sostituiti, gli intonaci rifatti, c'è molta umidità. Tutto questo comporterà una spesa che chi acquisterà l'immobile dovrà necessariamente affrontare, pena l' impossibilità di ottenere un permesso di Abitabilità da parte del Comune. Quindi mi vedrò costretto più avanti ad ipotizzare tali costi, siano essi fisici, siano essi burocratici, che detrarrò dal Valore di Mercato che successivamente andrò ad analizzare, con conseguente riduzione del Valore a base D' Asta.



Quesito 3

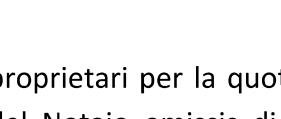
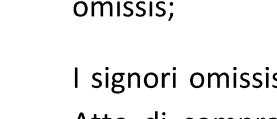
STATO DI POSSESSO (Accertamento della proprietà nel ventennio)

Alla data del 02/10/2024, data di trascrizione del pignoramento, come Desunto dal certificato Notarile agli atti, a firma del Notaio Dott. omissis, con Studio in omissis (VA), Piazza omissis civico omissis, in sostituzione dell' accertamento Ipotastale, i beni avanti descritti risultano essere di proprietà del sig. omissis, generalizzato, per la quota di 1/1;

Il sig. omissis, generalizzato, divenne proprietario per la quota di 1/1 con Atto di Compravendita del 24/09/omissis ricevuto dal Notaio omissis omissis in Empoli (Fi) N° Repertorio omissis, trascritto c/o l'Agenzia del Territorio di Pisa 01/10/omissis ai n. omissis, da Gaetano omissis nato a omissis (CL) il 14/07/omissis, CF omissis, e Anna omissis nata a omissis (AG) il 25/01/omissis CF omissis;



I sig.rri omissis-omissis, generalizzati, divennero proprietari per la quota di ½ ciascuno con Atto di compravendita del 07/06/omissis ai Rogiti del Notaio omissis in Fucecchio (Fi), N° di Repertorio omissis trascritto c/o l' Agenzia del territorio di Pisa in data 25/06/omissis ai numeri omissis, da omissis, nato in Turchia il 19/06/omissis CF omissis e omissis nata in Turchia il 01/09/omissis CF omissis;



I signori omissis e omissis, generalizzati, divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno con Atto di compravendita del 30/03/omissis ai Rogiti del Notaio omissis di Fucecchio numero di Repertorio omissis, trascritto c/o l' Agenzia del territorio di Pisa in data 23/04/omissis ai numeri omissis da omissis nata a omissis (PT) il 30/03/omissis, CF omissis.



COME DA CERTIFICATO NOTARILE AGLI ATTI

COME DA VISURA STORICA PER IMMOBILE AGLI ATTI



Quesito 4

VINCOLI O FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono vincoli che possano gravare sull'acquisto, se non quelli di normale manutenzione e decoro dovuto ad un centro storico, seppur al momento scarsamente rispettati nel contesto generale di Via omissis.

Quesito 5

VINCOLI O FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nel ventennio preso in esame, e a tutto il 02/10/2024 l' immobile oggetto di perizia ha formato sostanza delle seguenti formalità pregiudizievoli: A) Ipoteca volontaria derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del territorio di Pisa in data 01/10/omissis ai numeri omissis per € 200.000,00 (duecentomila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 100.000,00 (centomila/00)a favore di banca omissis con sede in omissis (omissis) in Piazza omissis, CF omissis e contro omissis, generalizzato;

Verbale di Pignoramento di Immobili trascritto all' Agenzia del territorio di Pisa in data 18/02/omissis ai numeri omissis a favore di omissis con sede in omissis (TV) CF omissis e contro omissis generalizzato;

Verbale di Pignoramento di Immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 02/10/omissis ai numeri omissis a favore di omissis srl, generalizzata, e contro omissis, generalizzato, importo del Precetto € omissis, di cui omissis per capitale residuo,€ omissis per rate scadute ed insolute, € omissis per interessi di mora al 03/10/2014, € omissis per interessi di mora fino al 08/08/2024, oltre spese, ulteriori interessi maturati e maturandi per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sulla unita' negoziale/ appartamento di civile abitazione precedentemente generalizzato.

COME DA CERTIFICATO NOTARILE / ISTANZA DI VENDITA/ INTERVENTO AGLI ATTI/ PRECETTO

Quesito 6

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito dell' Accesso agli Atti Urbanistici, da me effettuato telematicamente in data 02/04/2025 essendo l'Accesso Atti Telematico l' unica procedura di Accesso agli Atti Urbanistici vigente presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio, e a seguito dell' Accesso telematico agli Atti Catastali presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 13/01/2025 , come da allegati alla presente CTU in Documenti Ufficio, ho potuto verificare che lo stato dei luoghi, da me visionato con secondo Accesso all' immobile in data 10/02/2025, CORRISPONDE A QUANTO DENUNCIATO PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI E QUINDI LA REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE DEGLI IMMOBILI E' VERIFICATA. Vanno fatte salve alcune minime incongruenze, di non grande rilevanza, facilmente sanabili in sede dei lavori di ristrutturazione necessari tramite regolarizzazione urbanistica. Le Pratiche depositate c/o gli uffici Urbanistica/ Edilizia Privata del Comune di Fucecchio (Fi) che interessano l' immobile oggetto della presente analisi, e che certificano la regolarità di quanto da me constatato, sono le seguenti:

- 1) RICHIESTA AUTORIZZAZIONE N° omissis del omissis. A titolo omissis, rifacimento della Copertura a Fabbricato di civile abitazione;
- 2) ART. 26 N° PROT. omissis DEL omissis. A titolo omissis, sostituzione fossa biologica interna e rifacimento pavimentazione piano terra.
- 3) DIA N° omissis del omissis. A titolo omissis, modifiche interne per rifacimento bagno piano primo, intonaci, rifacimento pavimenti, rivestimento scale.

Quesito 7 INDICAZIONE DEL VALORE DEI BENI (valore di mercato/prezzo a base d'asta)

Si procede alla determinazione del più probabile valore dell' immobile, distinguendo tra il Valore di Mercato e il Prezzo a Base d'Asta. Dopo una prima fase introduttiva generale passeremo ad analizzare le caratteristiche del bene.

La determinazione del valore di mercato, riferito all'attualità, è stato ricavato adottando il criterio del METODO DI SEGMENTAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.

L'immobile oggetto di Perizia si trova ubicato in una fascia definita CENTRALE/CAPOLUOGO Comune di FUCECCHIO (FI), **Cod. Zona 83 microzona catastale n.0**, considerata una zona con tipologia prevalente di edifici a carattere residenziale/ commerciale/ ricettivo, ad elevata destinazione residenziale, ben collegata da mezzi pubblici e vicina ai servizi principali.

La tipologia edilizia corrisponde ad appartamento su tre piani, collegati tra loro da un corpo scala senza ascensore , quindi edificio multipiano composto da 3 piani F.T. con angusta pertinenza di solo utilizzo per areazione/ illuminazione (cavedio) non accessibile. La tipologia immobiliare è quella di un immobile usato. La destinazione è residenziale. La localizzazione è centrale.

Si sono assunte informazioni presso Agenzie Immobiliari confrontandole poi con quanto effettivamente desumibile presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio di Firenze, Osservatorio

del Mercato Immobiliare-Quotazioni Immobiliari, oltre a consultare le Statistiche Regionali Mercato Immobiliare Residenziale-Toscana, pubblicazione del 05/06/2024 in riferimento a tutto il 2023, ultimo in ordine di tempo, e Rapporto immobiliare 2024- Immobili a destinazione residenziale, pubblicazione 30/05/2024 periodo di riferimento 2023, ed abbiamo potuto rilevare

un prezzo di mercato realistico, che a breve specificheremo, e dove abbiamo potuto inoltre analizzare l'andamento generale delle compravendite nel settore residenziale a tutto il 2023, riferendoci nella fattispecie all'area Toscana, e nello specifico alla provincia fiorentina. Successivamente abbiamo analizzato le pubblicazioni delle statistiche trimestrali del mercato delle compravendite su tutto il territorio nazionale in riferimento al 4° trimestre 2024, ottenendo così una media tra i due valori riportati, e di cui a breve parleremo.

Abbiamo così potuto individuare un calo delle compravendite a livello regionale e provinciale (2023 su 2022) specificamente, sostanzialmente omogeneo in tutte le province toscane.

VIA LEONCAVALLO 32 SESTO FIorentino (FI) MOBILE 320 4056161

Salvo poi confrontarlo con quanto appena specificato riguardo all' intero territorio nazionale al 4° trimestre 2024.

Dall'analisi del Mercato Immobiliare della Toscana, identifichiamo il seguente andamento delle **NTN** e della **IMI** riferite alla provincia fiorentina.

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI PROVINCIA FIORENTINA 2023 RISPETTO A 2022

NTN (numero di transazioni normalizzate RESIDENZIALE) anno 2023 variazione in percentuale negativa del -14,2% rispetto a tutto il 2022. Variazione per classi dimensionali in percentuale negativa 2023 su 2022 per immobili tra 85 mq e 115 (Classe di appartenenza nostro immobile) mq, -15,1%. Variazione negativa quotazioni/mq provincia di Firenze 2023 su 2022 -0,2%, **IMI (intensità mercato immobiliare RESIDENZIALE)** anno 2023 variazione in percentuale negativa del- 0,38% rispetto a tutto il 2022.

Ma il mercato delle abitazioni SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE, ad eccezione della provincia di Napoli, nelle pubblicazioni trimestrali dell' O.M.I., e nella fattispecie in riferimento al 4° Trimestre 2024, registrano nuovamente un incremento, rispetto allo stesso periodo del 2023, pari al +7,6% a livello appunto nazionale, anche se con intensità diverse a seconda delle aree. Tale incremento/ aumento riguarda tutti i tagli dimensionale ed in particolare le abitazioni di metratura compresa tra i 50 mq ed i 115 mq, classe di appartenenza del nostro immobile, che crescono dell' 8,7%. Quindi, mediando tra il valore di -15,1% della provincia fiorentina ed il valore +8,7% dell'intero territorio nazionale otteniamo il valore di -7,1% per l'area della provincia fiorentina, ancora negativo, ma in aumento rispetto alle proiezioni del 2023 su 2022. Di questo aumento terremo conto ,nella valutazione.

L'attribuzione del valore di mercato dei beni è stata quindi raggiunta attraverso l'analisi dei **COEFFICIENTI DI MERITO DELL' IMMOBILE** stante la formula Valore di Mercato = Superficie Commerciale (londa) x pr/mq x Coefficienti di Merito.

Facendo seguito a quanto appena esposto, si procede alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.

Di seguito la quotazione estrapolata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, identificazione della fascia urbana di appartenenza.

QUOTAZIONI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari- Agenzia delle Entrate: per immobili con queste caratteristiche, ed in stato conservativo normale, e dunque buono, il range di prezzo oscilla tra **€ 850,00 e € 1.250,00 a metro quadro di superficie londa catastale/commerciale.**

Dalla ricerca effettuata attraverso la consultazione telematica di Agenzie Immobiliari che propongono oggetti comparabili nell' area di nostro interesse nel comune di Fucecchio, rileviamo la possibilità di comparazione con alcuni oggetti assimilabili. Ovviamente proposti in uno stato di mantenimento assai migliore del nostro caso specifico. Ma essendo la mia intenzione quella di detrarre comunque i costi necessari alla ristrutturazione dal Valore di Mercato, la mia comparazione appare plausibile. E dunque rileviamo: A) Agenzia omissis, via omissis Empoli, **trilocale in via omissis, mq 125**, openspace zona giorno, due camere, 1 bagno, piano primo, senza ascensore, € 103.000,00; B) Agenzia omissis, Viale omissis, Empoli, **trilocale in omissis, mq 70**, terzo piano senza ascensore, openspace zona giorno, due camere, 1 bagno, ripostiglio, € 100.000,00; C) Agenzia omissis, Via omissis Empoli, **trilocale omissis mq 85**, primo piano con ascensore, zona giorno openspace, due camere, 1 bagno, 1 balcone, € 160.000,00; D) Agenzia omissis, Via omissis, Prato, **trilocale in omissis, mq 80**, soggiorno/cottura, due camere, 1 bagno, primo piano senza ascensore, € 138.000,00. Supponendo per ciascuno degli immobili appena individuati una riduzione pari al 10%, prassi comune ad ogni contrattazione di vendite, otteniamo: 1) **IMMOBILE A € 92.700,00;** 2) **IMMOBILE B € 90.000,00;** 3) **IMMOBILE C € 144.000,00;** 4) **IMMOBILE D € 124.200,00.** Si ottiene un valore medio di € 112.725,00. Per un prezzo al mq di € 1.295,00. Riportando di nuovo la forbice fornita da OMI (€ 850,00- 1.250,00), intendiamo assumere come base di partenza il valore massimo di **€ 1.250,00/mq**, stante maggiore il valore proposto dalla media delle offerte da parte delle Agenzie, salvo poi aggiustarlo in base al **METODO DEL CRITERIO DEI COEFFICIENTI DI MERITO**, e decurtando le spese necessarie alla ristrutturazione.

RESIDENZIALE OMI: € 850,00 – 1.250,00 MQ. PREZZO PROPOSTO € 1.250,00/mq

Nell'attribuire i coefficienti di merito all' immobile, immaginandolo ristrutturato ed efficiente, terrò conto della appetibilità sul mercato di oggetti analoghi, che ben si prestano ad investimenti turistico/ricettivi, air b&b, ecct dato l'incremento di tali richieste avvenute negli ultimi anni nell' area del centro storico di Fucecchio.

COEFFICIENTI DI MERITO DELL'IMMOBILE

Fattori posizionali – Posizione relativa alla zona OMI- RESIDENZIALE

NORMALE 0	RICERCATA +0,5	DEGRADATA -0,3
RICERCATA +0,5		

Servizi pubblici

VICINI (< 300MT) +0,3	LONTANI (> 300MT < 3000 MT) 0	ASSENTI (> 3000 MT) -0,3
VICINI +0,3		

Trasporti pubblici

VICINI (> 300 MT) +0,5	LONTANI (>300 MT < 3000 MT) 0	ASSENTI (> 3000MT) -0,5
VICINI +0,5		

VICINI (< 300 MT) +0,1	LONTANI (>300 MT < 3000 MT) 0	ASSENTI (> 3000 MT) -0,1
------------------------	-------------------------------	--------------------------

VICINI +0,1

Verde Pubblico

VICINO (< 300 MT) +0,1	LONTANO (300 MT < 3000 MT) 0	ASSENTI (< 3000 MT) -0,1
------------------------	------------------------------	--------------------------

VICINO +0,1

Dotazione parcheggi

NORMALE 0	SCARSA -0,1	ASSENTE -0,1
-----------	-------------	--------------

NORMALE

Caratteristiche esterne del fabbricato (in buono stato di conservazione)

IN COSTRUZIONE 0	NUOVO +20	DA 5 ANNI +5	DA 5 A 10 ANNI 0	DA 10 A 15 ANNI -5	DA 15 A 20 ANNI -10
------------------	-----------	--------------	------------------	--------------------	---------------------

DA 30 A 40 ANNI E OLTRE -15%

OLTRE 40 ANNI -15

Livello manutentivo complessivo appartamento

NORMALE 0	RISTRUTTURATO/OTTIMO +3	SCADENTE -3
-----------	-------------------------	-------------

SCADENTE -3

Finiture esterne fabbricato

NORMALI 0	SIGNORILI +1	ECONOMICHE -1
-----------	--------------	---------------

ECONOMICHE -1

Caratteristiche architettoniche fabbricato

NORMALI 0	DISTINTIVE +1	PRESTIGIOSE +3
-----------	---------------	----------------

NORMALI 0

Pertinenze comuni

NORMALI 0	DISTINTIVE +0,5	SCARSE -0,5
-----------	-----------------	-------------

SCARSE -0,5

Androne

NORMALE 0	DISTINTIVO + 0,5	SCARSO- 0,5
-----------	------------------	-------------

SCARSO -0,5

Prospicenza

NORMALE 0	DI PREGIO +0,2	DEGRADATA -0,5
-----------	----------------	----------------

DEGRADATA -0,5

NORMALE 0	PORTE/RATATO +0,3	VIGILANZA +0,5
-----------	-------------------	----------------

NORMALE 0

Ascensore

PRESENTE FINO AL 1° PIANO 0	ASSENTE (FATTORE PER PIANO -0,5 OLTRE I PRIMI 2 PIANI) -0,5	PRESENTE OLTRE IL 3° PIANO +5%
-----------------------------	---	--------------------------------

ASSENTE -0,5

Numero unita' nel fabbricato

UNA +3	DUE +1	TRE/NOVE 0	NOVE/DICIOTTO -1	DICIOTTO/QUARANTACINQUE -2	OLTRE QUARANTACINQUE -3
--------	--------	------------	------------------	----------------------------	-------------------------

UNA +3

Piani fuori terra

UNO +1	DUE +0,5	OLTRE DUE (FATTORE PER PIANO -0,1)
--------	----------	------------------------------------

3 FATTORE -0,1

Destinazione prevalente del fabbricato

Residenziale 0	commerciale -0,1
----------------	------------------

RESIDENZIALE 0

Caratteristiche e Livello manutentivo dell'appartamento

NORMALE 0	OTTIMO +3	SCADENTE -3
-----------	-----------	-------------

SCADENTE -3

Finiture

NORMALI 0	SIGNORILI +3	ECONOMICHE -1
-----------	--------------	---------------

ECONOMICHEI -1

Caratteristiche Architettoniche

NORMALI 0	DISTINTIVE +1	PRESTIGIOSE 3
-----------	---------------	---------------

NORMALI 0

Piano in caso di condominio

TERRA -0,1	TERRA CON GIARDINO + 0,1	MEZZANINO 0	PENULTIMO/OLTRE TERZO +0,4	ATTICO +0,5
------------	--------------------------	-------------	----------------------------	-------------

NON CONDOMINIALE NN

Numero piani interni

UNO +2	DUE 0	TRE -0,5
--------	-------	----------

TRE -0,5

Riscaldamento

AUTONOMO +,5%

CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZATORE +2%

IN ASSENZA -5%

ASSENTE -0,5

Bagni e servizi

BAGNI (N° CAMERE -N° BAGNI X -0,3) (2-1)X-0,3 = -0,3

SERVIZIO GIORNO +0,5

LAVANDERIA +0,2

RIPOSTIGLIO +0,3

(2-1 X 0,3) = -0,3

RIPOSTIGLIO +0,3

Vista Esterna

NORMALE 0

BUONA +1

DI PREGIO +1,5

SCADENTE -1

SCADENTE -1

Esposizione

NORMALE 0

OTTIMALE +1

SCADENTE -1

SCADENTE -1

Luminosità'

NORMALE 0

BUONA +0,5

ECCELLENTE +1

SCARSA -0,5

SCARSA -0,5

Impianti

NORMALI 0

ECONOMICI -0,1

BUONI +0,3

OTTIMI +0,5

DI LUSSO +1

ECONOMICI -0,1

Spazi interni

NORMALI 0

SPAZIOSI +1

RIDOTTI -1

NORMALI 0

Distribuzione interna

NORMALE 0

ACCURATA +1

APPROSSIMATIVA -0,5

APPROSSIMATIVA -0,5

TOT. COEFFICIENTI DI MERITO -0,24,6% .Ma intendo aumentare un 10% in più di Valore di merito dell' oggetto, in virtù della sua potenzialità turistico- ricettiva, ottenendo così -14,6% e di un ulteriore +5% per la proiezione di aumento secondo la pubblicazione OMI al 4° trimestre 2024, che vede come sudetto un aumento delle compravendite nella fascia dimensionale di nostro interesse del +8,7% , OTTENENDO COSÌ UN COEFFICIENTE DI MERITO DEL -9,6%

VIA LEONCAVALLO 32 SESTO FIORENTINO (FI) MOBILE 320 4056161

Valore di Mercato = Superficie Commerciale (londa) x pr/mq x Coefficienti di Merito.

Superficie commerciale londa complessiva, inclusiva delle aree omogenizzate (cavedio) mq **88,81** (catastale 87 escluse aree scoperte ndr.)

Riportiamo qui la forbice di prezzi/mq fornita da OMI e proponiamo un prezzo, salvo poi aggiustarlo in base ai **COEFFICIENTI DI MERITO**, **stante la formula COEFFICIENTI DI MERITO DELL' IMMOBILE** **Valore di Mercato = Superficie Commerciale (londa) x pr/mq x Coefficienti di Merito.**

RESIDENZIALE: € 850,00- 1.250,00 MQ. PREZZO PROPOSTO € 1.250,00;

Appartamento superficie londa commerciale mq. 88,81, coefficiente di merito -9,6%; si evince il Prezzo di Mercato dell' immobile, ovvero mq 88,81 x € 1.250,00 x (-9,6%), ovvero € 111.012,50, arrotondato a € 100.000,00, per un prezzo/mq di € 1.125,99. Ricadiamo dunque nella forbice fornita da OMI stante € 850,00- 1.250,00, riferentesi ad immobili in condizioni NORMALI E DUNQUE BUONE, e come abbiamo visto non è il nostro caso. Occorre a questo punto dunque decurtare del necessario al ripristino fisico e alla Regolarizzazione Urbanistica/Catastale (seppur di lieve entità) dell' immobile.

VALUTAZIONE SPESE NECESSARIE AL RIPRISTINO

Forfettariamente, ma con criterio, ed in base alla mia esperienza di cantiere, che ovviamente varia da situazione a situazione, posso sommariamente fornire un elenco di spese.

- 1) ALlestimento CANTIERE comprensivo di richiesta uso del suolo, recinzioni e cartellonistica necessaria, Piano di Sicurezza ad onere dell' impresa, quadro elettrico cantiere, ponteggi e trabattelli, ricovero attrezzi, smaltimento macerie ecct a corpo € 2.500,00;
- 2) Ripristino facciata, raschiatura intonaco e suo rifacimento a corpo € 9.000,00;
- 3) Sostituzione infissi classe 3, in alluminio vetri camera , n° 7 a € 400,00 cadauno a corpo € 2.800,00
- 4) Portoncino blindato di accesso piano terra PT € 600,00;
- 5) Fornitura e posa nuovi pavimenti in gres pezzatura media, 60x30, a corpo, € 6.000,00;
- 6) Ripristino completo bagno, tutto incluso, € 3.500,00 (rivest/ pavim. voce precedente);
- 7) Ripristino impianto elettrico, una media di € 1.200 a piano, a corpo € 3.600,00;
- 8) Smantellamento controsoffitto cartongesso piano terra e suo smaltimento e 1.000,00;
- 9) Impianto riscaldamento a fancoil elettrici, pompe di calore/ deumidificazione/ raffrescamento/ scaldasalviette elettrico per bagno, macchina esterna posizionata in cavedio, mantenimento scaldabagno per acqua sanitaria a corpo € 12.000,00;
- 10) Ripristino intonaci murature interne in media € 800,00 a piano a corpo € 2.400,00;
- 11) Tinteggiatura generale pareti interne, 3 stanze oltre vani scale a corpo € 2.400,00;

Il tutto per un totale di spesa forfettario di € 45.800, oltre spese tecniche quantificabili in € 2.500,00 PER UN AMMONTARE COMPLESSIVO DI € 48.300,00.

Decurtando questi costi dal valore precedentemente ricavato, otteniamo il **VALORE DI MERCATO** dell'immobile, ovvero € 100.000,00-48.300,00 = € 51.700,00
(cinquantunomilasettecento/00) VALORE DIMERCATO.

Ovviamente, l' allineamento all' interno della forbice fornita da Omi tornerà a verificarsi a ristrutturazione avvenuta.

Trattandosi poi di un bene la cui vendita viene effettuata tramite Asta Giudiziaria, per le onerosità e le difficoltà che vengono incontrate nella procedura, si propone una ulteriore riduzione pari al 10% sull'effettivo, ottenendo così: **VALORE A BASE D'ASTA APPARTAMENTO € 46.530,00 arrotondato ad € 46.000,00 (quarantaseimila/00) VBA**

Quesito 8

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Allo stato attuale il bene risulta essere occupato a pieno titolo dalla proprietà **e quindi da considerarsi libero.**

Quesito 9

PIGNORAMENTO DI QUOTA E DI BENE INDIVISO

Trattandosi di Pignoramento gravante sull' intero della consistenza di un bene indiviso in proprietà esclusiva di soggetto precedentemente generalizzato, riportiamo di seguito il prezzo a **Base D'Asta dell' insieme , ovvero LOTTO UNICO APPARTAMENTO € 46.000,00 (quarantaseimila/00).**

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Il bene in oggetto, composto da tre piani sovrapposti ciascuno composto principalmente da un unico ambiente, e collegati dall' unico corpo scala esistente, non è divisibile/ frzionabile in quanto non consentito dall' attuale normativa comunale, e non propedeutico comunque ad una sua maggiore appetibilità di mercato.

Quesito 10

INDICAZIONE DEL REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Vendita non soggetta ad IVA trattandosi di trattativa tra esecutato privato e Gruppo Finanziario.

Quesito 11

ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste un impianto idro-termo-sanitario funzionante da anni e quindi non esiste alcuna certificazione energetica ad esso applicabile.

Quesito 12

EFFETTUAZIONE DI RIEPILOGO (lotto unico)

Unità unifamiliare ad uso civile abitazione, identificata al Catasto Urbano del Comune di Fucecchio (Fi) come segue: **Foglio omissis, Part. omissis**, cat. A/4 classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq 87,00, via omissis civico omissis piani T-1-2; correttamente intestata come segue: omissis , CF omissis, nato a Casablanca, Marocco, il 14/01/omissis quanto alla piena proprietà, residente in Fucecchio (Fi) Via omissis civico omissis.

NOTA DI CONCLUSIONE/considerazioni

Mi vedo qui necessitato, su esplicita richiesta del sig. Giudice, ad esprimere un mio personale parere circa l'appetibilità sul mercato del bene analizzato.

Esso è appetibile, trattandosi di un oggetto che una volta ristrutturato può offrire notevoli potenzialità per una offerta turistico- ricettiva, B&B, piuttosto che AIR B&B come già precedentemente suggerito, oppure adattabile ad una funzione di studio commerciale, piuttosto che legale, o tecnico, vista la sua centralità in prossimità di parcheggi pubblici. O, in ultima analisi, da destinarsi ad abitazione come lo è al momento, seppur non comodissima, e non adatta certamente ad una coppia di anziani.

Con ciò nella fiducia di aver bene e fedelmente fin qui adempiuto all'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sesto Fiorentino, 13/04/2025

il CTU Architetto Maurizio Puccioni



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 14/01/2025
Ora: 12:29:06
Numero Pratica: 1/2025
Pag: 1 - Segue

ASTE Catasto fabbricati Visura storica per immobile



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni



Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/01/2025



Dati identificativi: Comune di FUCECCHIO (D815) (FI)

Foglio 1 Particella

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FUCECCHIO (D815) (FI)

Foglio 1 Particella

Classamento:

Rendita: Euro 185,92

Categoria A/4^a, Classe 3, Consistenza 3 vani

Foglio 1 Particella

Indirizzo: VIA DELLA GREPPA Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 87 m² Totale escluse aree scoperte ^b: 87 m²



Intestati catastali

> 1. (CF)

nato in MAROCCO (EE) il 1/1/1900

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dall'impianto al 14/01/2025

Immobile predecessore

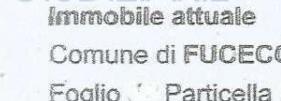
Comune di FUCECCHIO (D815) (FI)

Foglio 1 Particella

Impianto meccanografico del 14/01/2025



VARIAZIONE del 08/06/2024 Pratica n. FI in
atti dal 15/05/2024 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n.
1/2025)



Annotazioni: classamento scheda - inc.
1/2025 n. - notifica n. (istanza



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Partita:

dal 10/01/2025 al 15/05/2025
Immobile predecessore
Comune di FUCECCHIO (FI)
Foglio Particella
Rendita: Euro 185,92
Categoria A/4^d, Classe 3, Consistenza 3,0 vani

dal 15/05/2025 al 09/07/2025
Immobile attuale
Comune di FUCECCHIO (FI)
Foglio Particella
Rendita: Euro 185,92
Categoria A/4^d, Classe 3, Consistenza 3,0 vani

dal 09/07/2025 al 09/07/2025
Immobile attuale
Comune di FUCECCHIO (FI)
Foglio Particella
Rendita: Euro 185,92
Categoria A/4^d, Classe 3, Consistenza 3,0 vani

VARIAZIONE del 08/06/2025 Pratica n. in atti dal 10/06/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE NEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.)

Annotazione di immobile: classamento scheda n.

VARIAZIONE del 08/06/2025 Pratica n. F in atti dal 15/06/2025 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n. 11/1987)

Annotazioni: classamento scheda n. - inc. I. n. - notifica n. (istanza prot.)

VARIAZIONE del 09/06/2025 Pratica n. in atti dal 09/06/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2025 Pratica n. in atti dal 09/06/2025 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.)

> **Dati di superficie**

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di FUCECCHIO (FI)
Foglio Particella
Totale: 87 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/06/2025
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/06/2025, prot. n.

Totale escluse aree scoperte : 87 m²

> **Altre variazioni**

dal 09/06/2025
Immobile attuale
Comune di FUCECCHIO (FI)

VARIAZIONE del 09/06/2025 Pratica n. F in atti dal 09/06/2025 (n.)

Data: 14/01/2025

Ora: 12:29:06

Numero Pratica:

/2025

Pag: 4 - Segue

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FUCECCHIO (FI) Foglio Particella

- > 1. Francesca ; Mar
Nata A
nata il
 dall'impianto al 14/01/ antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)
- > 1. Francesca
(
nata a LARCIANO (PT) il
 dal 1/01/1977 al 01/01/2007
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 30/

2. Documento del 14/0 Voltura in atti dal
09/ Repertorio n.: Rogante ANTONIO
Sede ; (FI) Registrazione UR Sede
FUCECCHIO (FI) n. del 1^o (n.)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FUCECCHIO (D815)(FI) Foglio Particella

- > 1. Francesca
(CF)
nata a (PT).
 dal C. al 30/C
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)
- > 1. (CF)
nata in TURCHIA (EE) il
 dal 30/0/ al 01/0/
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione
dei beni con (deriva dall'atto 4)
- > 2. (CF)
nato in TURCHIA (EE) il
 dal 30/0/ al 07/0/
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione
dei beni con (deriva dall'atto 4)

3. VARIAZIONE del 0 Pratica n. FIC
in atti dal 15/ RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n.)

4. Atto del 30/C Pubblico ufficiale NOT.
LEONARDO Sede (FI) Repertorio n.
- UR Sede EMPOLI (FI) Registrazione n.
registrato in data 21/ COMPROVENDITA
(RACC.N.) Voltura n. - Pratica n.
FIL in atti dal

- > 1. Gaetano
(CF)
nato a (il 14/0/
 dal 07/06 al 24/06/
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 07/ Pubblico ufficiale
LEONARDO Sede (FI) Repertorio n.
- COMPROVENDITA ***

DICHIARA CHE IN TALUNI ATTI E DOCUMENTI
RISULTA GENERALIZZATO COL NOME DI ()
NOME MODIFICATO IN ()
IN FORZA DI DECRETO DEL MINISTERO
DEGLI INTERNI DEL 21 GIUGNO 2004 TRASCRITTO
AL COMUNE DI () IL 9.9.2004
SERIE () REGISTRI ATTI DI NASCITA E DEL
DECRETO DELLA PREFETTURA DI FIRENZE DEL 1
OTTOBRE () TRASCRITTO NEGLI STESSI
REGISTRI DI () IL 9.9.2004 AL N. ()
Nota presentata con Modello Unico n. ()
Reparto PI di PISA in atti dal 20/01/2004

- > 2. (C)
nata a (AG) il 25



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 14/01/2025

Ora: 12:29:06

Numero Pratica: 1234567890/2025

Pag: 5 - Fine

dal 07/06/2024 al 24/06/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

1. (CF) (nato in MAROCCO (EE) il 1/01/1980)

dal 24/06/2024 al 24/06/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 24/06/2024 Pubblico ufficiale VALERIA Sede EMPOLI (FI)
Repertorio n. 1234567890 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1234567890 Reparto PI di PISA in atti dal 01/01/2024



Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Dati contabili: Ricevuta n. 1234567890 del 24/06/2024
Richiedente: VILLALBA MAURIZIO

Tributi speciali: Euro 3,00



Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare
- d) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- e) Codice fiscale collegato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009