

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione civile

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 105/2025

Promosso da BANCA CAMBIANO 1884 S.p.a.

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Geometra Giacomo Montoci, con studio in Firenze Via Fiume n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3889/12 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4779, con Ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Patrizia Pompei del 19/06/2025 veniva nominato esperto estimatore e in data 23/06/2025 prestava giuramento ed accettava l'incarico.

Al sottoscritto venivano sottoposti i seguenti quesiti:

"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, dati catastali e confini) 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 indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo 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
specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è
corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e
il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà
sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie
variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità
sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o
redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente
accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche
porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti
del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni
dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali
adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur
conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) - riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso
riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei
comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
- 3) - indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire
se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 4) - fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero
civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie
calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni)
della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo

strumento urbanistico comunale; **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) - provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'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) - 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 disp. att. c.c.;

-atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

-convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

-altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7) - verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa con l'indicazione del soggetto a favore e contro, la data e il numero di iscrizione) che

saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; 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) - 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 ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata

*prima del 01/09/1967. 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 Dpr 06 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 o da corrispondere; 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., L. 47/85 o art. 46, V co, Dpr 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

10) -evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della

legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

11) - indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 cpc, della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.

L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

12) – indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13) – **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 03 giugno 1940, n. 1078;

- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

In esito all'incarico conferitomi, ho quindi redatto la seguente

RELAZIONE TECNICA

1) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Appartamento per civile abitazione al piano primo, facente parte di un più ampio edificio residenziale plurifamiliare di antica costruzione, posto in Comune di Barberino Tavarnelle (FI), Piazza Domenico Cresti n. 10.

Confini: parti comuni, propr. Merlini o aventi causa, propr. Casparini o aventi causa, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia delle Entrate – D.P. di Firenze – Ufficio Territorio il bene immobile di cui sopra è censito al C.F. del Comune di Barberino Tavarnelle (FI) in esatto conto all'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1.

Il bene immobile è identificato nel foglio di mappa **31**, particella **128**, subalterno **703**, categoria A/3 di classe 3, consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale mq. 97, rendita Euro 355,06 (vedi visura catastale - allegato E).

I suddetti dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

La rappresentazione grafica dell'appartamento nella planimetria catastale

depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio in data 16/11/1995 – prot. n. 52485
(vedi allegato C - ultima planimetria in atti) non è conforme allo stato di fatto,
come meglio specificato nel prosieguo.

2) - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare Rep. n. 1410 del 12/02/2025 dell'Ufficiale
Giudiziario di Firenze, a favore della BANCA CAMBIANO 1884 S.p.a. con sede
in Firenze – cod. fisc. 02599341209 - Reg. Part. n. 6628 del 11/03/2025.

L'atto sopra indicato riguarda la piena proprietà del lotto di cui sopra.

3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta
all'esecutata Sig.ra xxxxxxxxx dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx, con atto di
compravendita ai rogiti Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del
24/07/2017 – Rep. n. 17682 , registrato a Siena il 25/07/2017 al n. 4560 e
trascritto a Firenze il 25/07/2017 - Reg. Part. n. 21979 (vedi allegato F).

4) - SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento al piano primo, facente parte di un più ampio edificio
di antica costruzione, posto in Comune di Barberino Tavarnelle (FI) con accesso
da Piazza Domenico Cresti al n.c. 10 (foto 1-2) a mezzo di ingresso e scala a
comune.

L'unità abitativa si compone di ingresso, servizio igienico, cucina/soggiorno,
disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere e balcone al piano primo (foto da n. 3 a n. 12)
oltre ad un piccolo cavedio (ex ripostiglio) al piano ammezzato (tra il piano
terreno ed il primo foto n. 13) ed una cantina al piano interrato con scala interna di
accesso (foto 14-15).

Trattasi di quanto graficamente rappresentato nella planimetria dello stato di

rilievo in scala 1:100 (allegato D).

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento è di circa mq. 73, il balcone è di circa mq. 3,50 e la superficie calpestabile della cantina è di circa mq.

13. Non viene considerata la superficie del cavedio (ex ripostiglio) al piano ammezzato in quanto l'altezza interna è inferiore a 1,50 m.

Nel complesso l'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pareti intonacate e tinteggiate, portoncino di ingresso in legno, infissi interni ed esterni in legno con vetrocamera e persiane alla fiorentina.

I pavimenti sono in grès (o simile), il riscaldamento è a pellet con caldaia a comune con l'appartamento al piano terreno e radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è incassato sotto traccia.

Il servizio igienico, dotato di finestra, è composto da lavabo, bidet, vaso e cabina doccia (foto 5).

Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade nelle "Aree storiche (zona A) " articolo 30 NTA del Piano Operativo Comunale vigente ed è classificato come "edificio di interesse tipologico".

5) - INDICAZIONE DEL POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dall'esecutata Sig.ra Russo Ilaria che ha sottoscritto il verbale di accesso dichiarando di occupare l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare (convivente + 1 figlio minorenni).

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Barberino Tavarnelle (FI), alla data del 29/09/2025 l'esecutata sig.ra xxxxxxxxxxxx (di stato civile libero) risulta residente presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Sig. xxxxxxxxxxxx ed al figlio xxxxxxxxxxxx, come da

certificato contestuale che si allega sotto lettera G.

In esito a quanto sopra l'immobile è da ritenersi libero.

**6) - FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE, CHE
RESTERANNO A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE**

L'appartamento fa parte di un edificio non costituito in condominio.

Come riferito dall'esecutata le modeste spese per i servizi a comune con le limitrofe
unità immobiliari vengono definite bonariamente tra gli interessati.

Dalle ricerche svolte non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri gravanti sul
bene ad eccezione di quelle indicate nel successivo punto 7.

**7) - FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE, CHE
SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di
Firenze, alla data del 30/10/2025 risultano le seguenti formalità a carico

dell'immobile in oggetto:

Trascrizioni

-Trascrizione Reg. Particolare n. **6628** del **11/03/2025** per pignoramento
immobiliare Rep. n. 1410 del 12/02/2025 a favore di BANCA CAMBIANO 1884
S.P.A. con sede in Firenze – Codice Fiscale 02599341209 contro xxxxxxxxxxxx;

Iscrizioni

-Iscrizione Reg. Particolare n. **5392** del **25/07/2017** per ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto ai rogiti Notaio
xxxxxxxxxxxxxxxx del 24/04/2017 – Rep. n. 17683) a favore di BANCA
CAMBIANO 1884 S.P.A. con sede in Firenze – Codice Fiscale 02599341209
contro xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx (debitore non datore di ipoteca);

-Iscrizione Reg. Particolare n. **4706** del **26/07/2023** per ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 30/06/2023
Rep. n. 2394 a favore di BANCA CAMBIANO 1884 S.P.A. con sede in Firenze –
Codice Fiscale 02599341209 contro xxxxxxxxxxxxx;

-Iscrizione Reg. Particolare n. **7054** del **27/11/2023** per ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 22/06/2023
Rep. n. 624 a favore di COLOR VISION S.R.L. con sede in Poggibonsi – Codice
Fiscale 01441100524 contro xxxxxxxxxxxxxxxxx;

8) - SPESE CONDOMINIALI

Come detto l'unità abitativa fa parte di un edificio non costituito in condominio.

9) - VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'edificio del quale fa parte l'appartamento di cui trattasi è stato edificato in epoca
remota (ante 1942 come risulta dalle planimetria catastali d'impianto del 1940), e
quindi anteriormente al 01/09/1967. Non è stata reperita la licenza di costruzione e
l'abitabilità/agibilità.

Pertanto, ai fini della verifica dello stato legittimo, sono state esaminate le
planimetrie catastali d'impianto del 1940 dalle quale si rileva che l'u.i. è stata
oggetto, nel corso del tempo (in epoca non precisata), di accorpamenti/divisioni fra
u.i. appartenenti allo stesso proprietario dell'epoca nonché di opere interne ed
esterne (balcone su Piazza D. Cresti) pervenendo alla configurazione rappresentata
nella planimetria catastale a variazione del 16/11/1995 (ultima in atti); dette
modifiche, nel "modello D" allegato alla planimetria, sono state dichiarate eseguite
nel 1970.

Successivamente, in epoca relativamente recente (dopo il 2017), dalle
informazioni fornite dall'esecutata, l'appartamento è stato oggetto di ulteriori

interventi di ristrutturazione, eseguiti senza titolo abilitativo, e che sommariamente consistono in:

-diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione di pareti divisorie nella zona giorno e realizzazione di nuove pareti divisorie in cartongesso per creazione di disimpegno giorno/notte e camera n. 2, senza tuttavia aver rispettato i requisiti aero-illuminanti del soggiorno (rapporto di 1/8 tra superficie pavimentata e superficie finestrata);

-modifica di preesistente wc/latrina per creazione di nuovo servizio igienico mediante demolizione di solaio e ricostruzione a quota inferiore (di circa cm. 50/60) invadendo il sottostante ripostiglio sottoscala al piano ammezzato e riducendolo a "cavedio" (h=1,10 ml).

Atteso quanto sopra, per regolarizzare la situazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, si rende necessario attivare una procedura di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/01 presso il Comune di Barberino Tavarnelle e presso il Settore Sismica della Regione Toscana (Genio Civile) che ricomprenda tutte le modifiche eseguite nel tempo in assenza di titolo, nella quale dovrà anche essere indicata e delimitata, con apposito segno grafico, la porzione di soggiorno (di circa mq. 6) non valutabile come "vano primario" per poter rispettare i requisiti aero-illuminanti del vano stesso (rapporto 1/8 sup. finestrata/sup. pavimentata). La suddetta "sanatoria" è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo determinato dall'ufficio tecnico comunale.

Nel caso di specie, vista la natura e consistenza delle difformità, il presumibile costo complessivo della "sanatoria", comprendente l'oblazione, gli oneri, i diritti di segreteria, marche da bollo, oltre ovviamente alle spese tecniche per onorari professionali, viene quantificato forfetariamente in €. 8.000,00, che saranno

detratti dal valore economico di stima.

**10) – IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA
 RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

L'immobile di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di pignoramento non rientra nella casistica specificata.

11) - VALUTAZIONE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Criteri generali di stima

Il valore di mercato dell'unità abitativa viene determinato mediante il criterio sintetico-comparativo ("*stima sommaria per comparazione*"), ossia moltiplicando la superficie commerciale complessiva per il valore unitario a metro quadrato ottenuto per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, appartenenti allo stesso "*segmento di mercato*", ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe ed oggetto di recenti contrattazioni.

Ricerca del più probabile valore di mercato

Ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità abitativa di cui trattasi si è ritenuto di adottare le seguenti metodologie: ricerca indiretta e consultazione di banche dati (OMI, Borsino Immobiliare, Valori dichiarati nelle transazioni reperibili nel sito Agenzia delle Entrate).

1)-**ricerca indiretta**: da indagini di mercato presso agenzie di zona e da ricerche effettuate presso inserzioni e annunci immobiliari simili a quelli oggetto di stima, (*fonte Immobiliare.it, Casa.it*) sono state individuate offerte di vendita ricomprese tra €. 1.700,00-2.400,000 al metro quadrato di superficie commerciale per immobili in stato di conservazione normale e più precisamente:

-appartamento – mq. 104 , n. 4 locali : richiesta di €. 220.000,00 (*fonte Immobiliare.it*)

-appartamento – mq. 129 , garage, giardino : richiesta di €. 230.000,00 (fonte Tecnocasa - Immobiliare.it)

Trattandosi di prezzi di offerta (c.d. “asking price”), verosimilmente soggetti a ribassi dovuti alla consueta attività di trattativa tra venditore ed acquirente, si ritiene equo e congruo applicare ad essi un abbattimento percentuale del 15%, pertanto i presumibili valori di mercato saranno compresi tra €. 1.445,00 – 2.040,00 al metro quadrato (valore medio €. 1.742,50);

2)-consultazione banca dati

2.1-OMI “abitazioni civili” (Fascia Centrale-zona B2)

valore di mercato (al mq.) min. €. 1.250,00 / max €. 1.850,00

valore medio €. 1.550,00/mq

2.2-Borsino Immobiliare: abitazioni civili (fascia media)

valore di mercato (al mq.) min. €. 1.271,00 / max €. 1.644,00

valore medio €. 1.457,50/mq

2.3-Agenzia delle Entrate:

I valori immobiliari dichiarati nelle transazioni e reperibili nel sito dell’Agenzia delle Entrate (Giugno/Dicembre 2024), per immobili simili ubicati in zone limitrofe (categ. A/3 – superfici comprese tra mq. 68 e mq. 107), sono ricompresi tra €. 1.304,00 ed €. 1.775,00 al mq di superficie lorda

valore medio €. 1.539,50/mq.

Atteso quanto sopra, il più probabile valore unitario di mercato dell’unità abitativa in oggetto non potrà discostarsi dalla media aritmetica di tutti i suddetti valori acquisiti, per cui avremo:

€. (1.742,50 + 1.550,00 + 1.457,50 + 1.539,50) : 4 = €. 1.572,37, che si arrotonda

ad **€. 1.600,00 al mq** di superficie commerciale.

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti (al lordo dei muri interni e perimetrali) e delle superfici delle pertinenze adeguatamente omogeneizzate e ponderate con coefficienti correttivi (D.P.R. 138/98 – Agenzia Entrate).

Nella fattispecie la superficie “commerciale” dell'immobile (lorda), ottenuta elaborando le dirette misurazioni eseguite sul posto, è risultata la seguente:

-sup. lorda vani principali e accessori diretti	mq. 89,00
-sup. terrazzo mq. 3,30 x coeff. 0,30	mq. 0,99
-sup. lorda cantina (e scala di accesso) mq. 25 x coeff. 0,25	<u>mq. 6,25</u>
Totale sup. commerciale	<u>mq. 96,24</u>

Valore in regime di libera contrattazione di mercato

Preso atto del valore di mercato a metro quadrato come sopra individuato e della superficie commerciale determinata, si ottiene:

mq. 96,24 x €. 1.600,00/mq = €. 153.984,00 che si arrotonda ad €. 154.000,00 (euro centocinquantaquattromila)

A tale valore viene detratta la somma di €. 8.000,00 stimata in via presuntiva per i costi della “sanatoria”, comprensiva delle spese tecniche, come descritto al precedente paragrafo 9, per cui avremo:

€. 154.000,00 - €. 8.000,00 = **€. 146.000,00 (euro centoquarantaseimila).**

12) – PREZZO A BASE D'ASTA

Ai fini della vendita all'asta, tenendo conto dei meccanismi che comporta tale procedura, si ritiene ammissibile e proponibile un abbattimento del 10% sul valore di mercato sopra determinato, per cui avremo:

€. 146.000,00 – 10% = €. 131.400,00

prezzo a base d'asta consigliato €. 131.000,00 (euro centotrentunomila)

13) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

L'immobile di cui sopra è intestato a soggetto privato, pertanto la vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

PRECISAZIONI CONCLUSIVE

Come previsto nel verbale di giuramento lo scrivente provvederà ad inviare a mezzo raccomandata AR la presente relazione all'esecutata, se non costituita.

Nel ringraziare la S.V.I. della fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione composta da n. 16 pagine oltre allegati, restando a disposizione per i chiarimenti qualora ritenuti necessari.

Con osservanza Firenze 31/10/2025

L'Esperto

Geom. Giacomo Montoci

ALLEGATI

- ALLEGATO "A": tabella riepilogativa
- ALLEGATO "B": documentazione fotografica
- ALLEGATO "C": planimetria catastale del 16/11/1995 (ultima in atti)
- ALLEGATO "D": planimetria stato di rilievo (scala 1:100)
- ALLEGATO "E": visura catastale
- ALLEGATO "F": titolo di provenienza
- ALLEGATO "G": certificato contestuale (stato di famiglia/residenza)
- ALLEGATO "H": elenco formalità
- ALLEGATO "I": copia avviso di ricevimento racc. A/R (inizio o.p.)