

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione civile

ESECUZIONI IMMOBILIARI**R.G. 59/2023**

Promosso da

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 Francesca Romana Bisegna del 29/03/2023 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed alle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e in data 30/03/2023 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) - 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.

11) - 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.

12) – **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 DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione disposto su due livelli (piano primo e sottotetto) con annessa cantina e locale autorimessa al seminterrato, facenti parte di un più ampio edificio residenziale plurifamiliare posto in Comune di Bagno a Ripoli (FI), loc. Antella, via S. Lavagnini n. 50.

Confini:

appartamento: parti comuni, proprietà xxxxxxxxxx o aventi causa, s.s.a.

autorimessa: parti comuni per più lati, proprietà xxxxxxxxxx o aventi causa, s.s.a.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze i beni immobili di cui sopra sono censiti al C.F. del Comune di Bagno a Ripoli in esatto conto all'esecutata e sono identificati come segue:

A) - appartamento con annessa cantina:

Foglio di mappa **44**, particella **508**, subalterno **3**, categoria **A/2** di classe **5**, consistenza **7,5** vani, superficie catastale totale mq. **141** (escluse aree scoperte mq. **133**), rendita €. **987,72** (vedi certificato catastale allegato **F**).

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 09/07/1981 (vedi allegato C - ultima planimetria in atti) non è conforme allo stato di fatto come meglio specificato nel prosieguo.

B) - locale autorimessa

Foglio di mappa **44**, particella **508**, subalterno **13**, categoria **C/6** di classe **7**, consistenza **13** mq, superficie catastale mq. **14**, rendita €. **56,40** (vedi certificato catastale allegato **G**).

I suddetti dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

La rappresentazione grafica dell'autorimessa nella planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio in data 09/07/1981 (vedi allegato E - ultima planimetria in atti) è conforme allo stato di fatto .

2) - ESTREMIATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare Rep. n. 812 del 27/01/2023 dell'Ufficiale

Giudiziario di Firenze, contro xxxxxxxxx ed a favore del [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma - C.F.

[REDACTED] - Reg. Part. n. 4830 del 20/02/2023. L'atto sopra indicato riguarda l'intera quota dei beni immobili sopra descritti.

3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

I beni immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita ai rogiti Notaio xxxxxxxxxxxx di Firenze del 19/04/2006 - Rep. n. 27019 (vedi allegato H), registrato a Firenze il 09/05/2006 al n. 3012 e trascritto a Firenze il 11/05/2006 - Reg. Part. n. 13243.

4) - SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

A) - appartamento con annessa cantina

Trattasi di un'unità abitativa facente parte di un più ampio complesso residenziale plurifamiliare (foto 1-2) risalente agli anni '80, posto in Comune di Bagno a Ripoli (FI), loc. Antella, via S. Lavagnini n. 50, disposta su due livelli (primo e sottotetto) collegati a mezzo di scala interna a chiocciola, oltre cantina al piano seminterrato con accesso da corridoio a comune.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato e la copertura è a falde inclinate con manto in laterizio.

L'unità abitativa di cui trattasi ha accesso dal resede e androne a comune e si compone di ingresso/soggiorno, cucina-tinello, due camere, due servizi igienici oltre accessori e due ampie terrazze (una sul fronte e una sul tergo) al piano primo (foto 3-4-5-6-7-8) oltre "soffitta/mansarda" al piano sottotetto (foto 9) a cui si accede a mezzo di scala a chiocciola interna. Nella consistenza è compresa anche una cantina al piano seminterrato con accesso da corridoio a comune.

Trattasi di quanto graficamente rappresentato nella planimetria dello stato di

rilievo in scala 1:100 (allegato D).

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento al piano primo è di circa mq. 102 mentre la superficie calpestabile del piano sottotetto è di circa mq 27.

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

I pavimenti sono in ceramica (o simile) in tutti i locali tranne la zona notte (parquet), il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia alloggiata nella cucina, l'impianto elettrico è incassato sotto traccia.

Entrambi i servizi igienici sono finestrati: il bagno wc più grande è composto da lavabo, bidet, vaso e vasca mentre quello più piccolo è composto da lavabo, bidet, vaso e doccia.

Millesimi parti comuni

I valori millesimali delle u.i. forniti dall'amministratore sono i seguenti:

Tab. A (generale) – mill.mi 97,44

Tab. B (scale civ. 50) – mill.mi 266,17

Tab. C (box) - mill.mi 84,64

Classificazione urbanistica

Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade nell'ambito dei "*Tessuti residenziali recenti con struttura viaria definita (Trrd)*" – art. 55 NTA del vigente R.U. .

B) – locale autorimessa

Trattasi di un locale di forma rettangolare ad uso autorimessa al piano seminterrato, con accesso carrabile dal piazzale a comune e più precisamente il secondo sulla sinistra scendendo la rampa, della superficie di circa mq. 13 e altezza interna di ml. 2,50, dotato di porta basculante (foto 10).

5) - INDICAZIONE DEL POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo era presente il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx che ha dichiarato di occupare l'appartamento e le pertinenze con la propria moglie xxxxxxxxxxxx (trattasi dei precedenti proprietari che hanno venduto alla [REDACTED] eseguita) in forza di contratto di locazione.

Dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che l'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha concesso in locazione ai sig.ri xxxxxxxxxxxx i beni immobili oggetto di pignoramento con contratto del 03/10/2006 registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 30/10/2006 al n. 10029 per un canone annuo di €. 19.800,00 (€. 1.650,00 mensili), prorogato sino al 03/10/2022 (allegato I).

Con nota del 26/06/2023 l'Isveg ha comunicato che il suddetto contratto è da ritenersi opponibile con scadenza al 03/10/2030 in quanto il secondo rinnovo (di anni 8) è avvenuto anteriormente al pignoramento.

Valutazioni circa l'adeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c

Al fine di verificare se il canone di locazione convenuto contrattualmente sia (o meno) inferiore di un terzo al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni, lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato integrandola con i dati forniti dall'OMI pervenendo ad un canone locativo medio di mercato di circa €. 6,50 / mq di superficie commerciale per l'abitazione e di circa €. 5,60 / mq per l'autorimessa.

Pertanto il più probabile canone locativo di mercato mensile dei beni immobili di cui trattasi è pari a:

appartamento: €. 6,50 / mq x 141 mq = €. 916,50 mensili

autorimessa: €. 5,60 / mq x 14 mq = €. 78,40 mensili

Totale canone di mercato = €. 994,90 mensili che si arrotonda ad €.

1.000,00 /mensili.

Pertanto il canone di locazione contrattualmente pattuito, pari ad €. 1.650,00 mensili, è superiore al minimo previsto dall'art. 2923, comma 3, c.c (pari ad €. 1.000,00 x 66% = €. 660,00/mensili).

Atteso quanto sopra, il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura e pertanto l'immobile è da ritenersi occupato.

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

Per quanto attiene i debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., lo Studio xxxx, in qualità di Amministratore pro-tempore, mi ha fornito una certificazione riepilogativa attestante la posizione debitoria dell'esecutato per rate condominiali non versate alla data del 31/08/2023, pari ad €. 4.284,11 (vedi allegato L). 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 SUI BENI, CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze (vedasi elenco sintetico formalità – allegato M), alla data del 29/08/2023 risultano le seguenti formalità a carico dei beni immobili in oggetto:

Trascrizioni

-Trascrizione Reg. Particolare n. 3987 del 08/02/2007 per contratto preliminare di vendita Rep. n. 27926 a favore di xxxxxxxxxxx nato a Viareggio (LU) il 24/08/1939 contro xxxxxxxxxxxxxxx con sede in Firenze;

-Trascrizione Reg. Particolare n. 4830 del 20/02/2023 per pignoramento

immobiliare Rep. n. 812 a favore del [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - Cod. Fisc. [REDACTED] contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Firenze;

Iscrizioni

-Iscrizione Reg. Particolare n. 4940 del 11/05/2006 per ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] con

sede in [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio xxxxxxxxxxxx del 19/04/2006 Rep. n. 27020 contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Firenze;

-Iscrizione Reg. Particolare n. 1526 del 09/04/2014 per ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia – Rep. n. 825 del 05/04/2014 contro xxxxxxxxxxxx con sede in Firenze;

-Iscrizione Reg. Particolare n. 1576 del 11/04/2014 per ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con

sede in [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze – Rep. n. 1251 del 10/03/2014 contro xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Firenze;

-Iscrizione Reg. Particolare n. 4714 del 08/10/2014 per ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] derivante

da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze – Rep. n. 13219 del 05/09/2014 contro xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Firenze .

8) - SPESE CONDOMINIALI

Per quanto attiene le spese di gestione condominiale si rimanda alla citata certificazione fornita dall'amministratore pro-tempore in data 31/08/2023 (allegato

L). Dalle ulteriori informazioni e documentazioni fornite dall'amministratore di

condominio è emerso che:

-l'importo medio annuo delle spese fisse di gestione è manutenzione riferite all'u.i
pignorata e relative pertinenze è di circa €. 1.500,00;

-in data 28/02/2023 l'assemblea ha deliberato la spesa straordinaria per interventi
di ripristino dell'autoclave e sostituzione pompa sommersa e la quota di spettanza
dei beni di cui trattasi è pari a circa €. 900,00.

9) - VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'edificio del quale fanno parte i beni immobili di cui trattasi è stato edificato in
forza della Concessione Edilizia n. 201/78 del 09/11/1978 (Busta n. 101/77) e
successive varianti in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 36 del
13/02/1981 (Busta n. 235/80) e Concessione Edilizia n. 253 (Busta n. 208/81) del
27/11/1981.

In data 11/04/1992 è stata inoltre rilasciato Permesso di abitabilità n. 14 .

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi e lo stato
di fatto sono emerse difformità al piano sottotetto (demolizione di tramezzatura e
allargamento porzione calpestabile di sottotetto per circa mq. 12,50, di cui mq.
5,50 con altezza interna superiore a ml. 1,80) e talune modeste imprecisioni
grafiche che hanno indotto lo scrivente ad eseguire un rilievo completo
dell'immobile (allegato D). Le suddette difformità al piano sottotetto si
riscontrano anche nella planimetria catastale agli atti.

Per regolarizzare la situazione sotto il profilo urbanistico-edilizio si renderà
necessario presentare al Comune di Bagno a Ripoli richiesta di accertamento di
conformità edilizia ex art. 209 – L.R. 65/2014 il cui rilascio è subordinato al
pagamento di una sanzione amministrativa e di oneri concessori (costo di

costruzione + oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) determinati dal comune stesso.

Nel caso di specie, vista la natura e consistenza delle difformità, il presumibile costo complessivo della "sanatoria", comprendente la sanzione amministrativa, gli oneri concessori, i diritti di segreteria, marche da bollo, oltre ovviamente alle spese tecniche per onorari professionali, ed alle opere murarie per l'eliminazione di una delle due finestre "velux", viene quantificato forfetariamente in €. 5.000,00 che saranno detratti dal valore economico di stima.

10) - VALUTAZIONE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Criteri generali di stima

Il valore di mercato dei beni immobili viene determinato mediante il criterio sintetico-comparativo ("*stima sommaria per comparazione*"), ossia moltiplicando la loro superficie commerciale 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 tre metodologie: per ricerca diretta (atti traslativi recenti), per ricerca indiretta (annunci immobiliari e prezzi di offerta - c.d. "*asking price*") e per consultazione di banche dati (OMI-Borsino Immobiliare).

1)-per ricerca diretta:

E' stato reperito il prezzo di vendita di un comparabile, ubicato in zona limitrofa e precisamente:

-u.i. per civile abitazione al piano 2, con accesso da vano scale condominiale

composta da vani utili 4 (quattro) oltre disimpegno, bagno, terrazza e lastrico solare, con annessa autorimessa al piano S1 - atto di CV Notaio [REDACTED] del 06/12/2022 : valore dichiarato in atto € 290.000,00;

2)-per ricerca indiretta:

Le ricerche di inserzioni e annunci immobiliari di edifici simili a quello oggetto di stima, ubicati in zone limitrofe, hanno consentito di individuare offerte di vendita ricomprese tra € 2.800,00-3.000,00 al metro quadrato di superficie commerciale e più precisamente:

-via G. Mazzini, appartamento di circa mq. 90 al piano terzo senza ascensore, condizioni normali : richiesta di € 260.000,00 (fonte [REDACTED])

-via C. Cattaneo, appartamento di circa mq. 85 al piano secondo, ristrutturato: richiesta di € 258.000,00 (fonte [REDACTED])

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, confermati anche dalle indagini effettuate presso operatori immobiliari della zona, sono compresi tra € 2.380,00-2.550,00 al metro quadrato (valore medio € 2.400,00/mq);

3)-consultazione banca dati:

OMI: "abitazioni civili" - secondo semestre 2022

valore di mercato (al mq.) min. € 1.900,00 / max € 2.550,00

valore medio € 2.225,00/mq

Borsino Immobiliare: abitazioni civili

valore di mercato (al mq.) min. € 1.800,00 / max € 2.800,00

valore medio € 2.300,00/mq

Agenzia delle Entrate:

I valori immobiliari dichiarati nelle transazioni e reperibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate (aprile-giugno 2021), per immobili simili ubicati in zone limitrofe, sono ricompresi tra € 2.200,00 ed € 2.700,00 al mq di superficie lorda
valore medio € 2.450,00/mq.

Tutto ciò considerato, il più probabile valore unitario di mercato dell'unità abitativa in oggetto non potrà discostarsi dalla media aritmetica di tutti i valori acquisiti, per cui avremo:

$\text{€ } (2.400,00 + 2.225,00 + 2.300,00 + 2.450,00) : 4 = \text{€ } 2.343,00$, che si arrotonda per difetto ad € 2.300,00 al mq.

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).

A) – abitazione

Nella fattispecie, per omogeneizzare le superfici lorde delle pertinenze alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, sono stati applicati i seguenti coefficienti di ragguaglio: 0,50 per il piano sottotetto, 0,30 per i terrazzi e 0,25 per la cantina. Pertanto la superficie commerciale è risultata pari a:

a)-sup. lorda appartamento	mq. 116,00
b)-sup. lorda sottotetto mq. 30,00 x 0,50	mq. 15,00
c)-sup. terrazzi mq. 27,45 x 0,30	mq. 8,24
d)-sup. cantina mq. 7,40 x 0,25	mq. 1,85
Totale sup. commerciale	<u>mq. 141,09</u>

La superficie commerciale complessiva, arrotondata al mq, è pertanto di **mq. 141**

B) – locale autorimessa

La superficie commerciale dell'autorimessa è pari a **mq. 14** (D.P.R. 138/98).

Valore in regime di libera contrattazione di mercato

A) - Valore di mercato dell'appartamento

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

mq. 141 x €. 2.300,00/mq = €. 324.300,00.

A tale valore viene detratta la somma di €. 5.000,00 stimata per i costi della “sanatoria” e per le opere murarie (comprensiva delle spese tecniche), come descritto al precedente paragrafo 9, per cui avremo:

€. 324.300,00 - €. 5.000,00 = €. 319.300,00, che si arrotonda per difetto ad €. 319.000,00.

B) - Valore di mercato dell'autorimessa

-tenuto conto delle caratteristiche del posto auto, inserito nell'ambito di una autorimessa collettiva con autonomo accesso dall'esterno e collegata internamente al vano scala dell'edificio, considerata l'ubicazione e della disponibilità di parcheggi nella zona in questione, lo scrivente ha individuato forfetariamente il più probabile valore di mercato della pertinenza in oggetto in complessivi € 20.000,00.

Riepilogo

A) - valore dell'appartamento (in libera contrattazione di mercato) €. 319.000,00

B) - valore dell'autorimessa (in libera contrattazione di mercato) €. 20.000,00

Valore complessivo (in libera contrattazione di mercato) €. 339.000,00

Non si esegue la stima per “capitalizzazione del reddito” in quanto il canone di locazione pattuito contrattualmente, come riportato al precedente punto 5, è

superiore al canone di mercato e quindi falserebbe il risultato della stima stessa.

Inoltre non si procede ad alcun abbattimento del valore di stima per effetto del vincolo locatizio in quanto, come detto, la redditività è elevata e, in ogni caso, qualora gli attuali occupanti/conduttori dovessero interrompere il contratto di locazione, l'aggiudicatario avrebbe la disponibilità dell'immobile.

Valore della quote pignorate

Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà

11) - PREZZO A BASE D'ASTA

Atteso quanto sopra, ai fini della vendita all'asta dell'intero compendio oggetto di pignoramento in unico lotto, 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:

€ 339.000,00 - 10% = € 305.100,00

Prezzo a base d'asta consigliato (unico lotto) € 300.000,00

12) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo della vendita non è di facile individuazione. Ad avviso dello scrivente trattandosi di fabbricato ad uso abitativo (non strumentale) intestato ad impresa diversa dal costruttore, la vendita è soggetta ad imposta di registro.

PRECISAZIONI CONCLUSIVE

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

Nel ringraziare la S.V. della fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione composta da n. 19 pagine oltre allegati, restando a disposizione per i chiarimenti qualora ritenuti necessari.

Con osservanza

Firenze 04 Settembre 2023

L'Esperto

Geom. Giacomo Montoci

ALLEGATI

- **ALLEGATO "A":** tabella riepilogativa
- **ALLEGATO "B":** documentazione fotografica
- **ALLEGATO "C":** planimetria catastale appartamento
- **ALLEGATO "D":** planimetria stato di rilievo
- **ALLEGATO "E":** planimetria catastale autorimessa
- **ALLEGATO "F":** visura catastale appartamento
- **ALLEGATO "G":** visura catastale autorimessa
- **ALLEGATO "H":** titolo di provenienza
- **ALLEGATO "I":** contratto di locazione
- **ALLEGATO "L":** certificaz. posizione debitoria (debiti spese condominiali)
- **ALLEGATO "M":** elenco sintetico formalità
- **ALLEGATO "N":** copia avvisi di ricevimento racc. A/R (inizio o.p.)