

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 59/2023

Promosso da

contro xxxxxxxxxxxxxxxx

PERIZIA INTEGRATIVA

Il sottoscritto Geometra Giacomo Montoci, già nominato esperto nella presente procedura esecutiva, in data 17/04/2025 ha ricevuto incarico dal G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna di depositare integrazione di perizia dalla quale risulti:

- 1)-che il bene è giuridicamente libero
- 2)-il valore del bene come giuridicamente libero.

Premesse

La richiesta di integrazione peritale del G.E. deriva dall'intervenuta convalida di sfratto per morosità relativa al contratto di locazione del 03/10/2006, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 30/10/2006 al n. 10029.

In esito al suddetto incarico, lo scrivente ha effettuato la stima del valore dei beni immobili come giuridicamente liberi, aggiornando i valori immobiliari elaborati nella precedente perizia del 04/09/2023.

Ai fini estimativi sono state svolte nuove indagini di mercato, finalizzate a rilevare i più recenti dati di compravendita e di offerta riferibili a immobili simili per caratteristiche e localizzazione, adottando lo stesso criterio estimativo per comparazione già applicato nella precedente perizia, in modo da garantire

coerenza metodologica e continuità nella valutazione.

Per economia del giudizio lo scrivente ha ritenuto di non dover effettuare un nuovo sopralluogo, né ulteriori verifiche in loco, pertanto nella presente perizia integrativa non si dà conto di eventuali mutamenti sopravvenuti relativi allo stato dei luoghi ed alle condizioni di manutenzione dei beni immobili.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze i beni immobili di cui sopra sono censiti al Catasto Fabbricati 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.

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.

INDICAZIONE DEL POSSESSO DEL BENE

Preso atto dell'intervenuta convalida di sfratto per morosità di cui al contratto del 03/10/2006 registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze il 30/10/2006 al n. 10029, citata in premessa, l'immobile è da ritenersi giuridicamente libero.

VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI**Criteri generali di stima**

Come detto in premessa, l'aggiornamento dei valori di stima è stato effettuato adottando lo stesso criterio estimativo sintetico-comparativo ("*stima sommaria per comparazione*") utilizzato nella precedente perizia, in modo da garantire coerenza metodologica e continuità nella valutazione.

Consistenza - superficie commerciale

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento, già determinata nella precedente consulenza tecnica, è di **mq. 141**, mentre la superficie commerciale dell'autorimessa è pari a **mq. 14**.

Ricerca del più probabile valore di mercato

Per la ricerca del più probabile valore attuale di mercato sono state adottate le tre metodologie già impiegate nella precedente perizia:

- 1)-per ricerca diretta (atti traslativi recenti);
- 2)-per ricerca indiretta (annunci immobiliari e prezzi di offerta - c.d. "asking price");
- 3)-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:

-appartamento a destinazione residenziale in Via S. Lavagnini, 54 composto da quattro vani oltre cucina, due servizi igienici, una terrazza frontale ed una tergale, resede tergale esclusivo (sup. catastale totale mq. 144) oltre locale ad uso autorimessa (superficie catastale mq. 16) - valore dichiarato in atto € 355.000,00 (atto di compravendita del 20/07/2023);

2)-per ricerca indiretta:

Le ricerche di inserzioni e annunci immobiliari hanno consentito di individuare n.
2 offerte di vendita di appartamenti pressoché simili a quello oggetto di stima,
ubicati nelle immediate vicinanze e più precisamente:

-via S. Lavagnini, appartamento di mq. 150 , n° 5 locali, con balcone , mansarda e
garage, : richiesta di €. 470.000,00 (fonte [REDACTED]);

-via C. Cattaneo, appartamento di mq. 154 : richiesta di €. 440.000,00 (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 €. 380.000,00/400.000,00 (valore unitario medio €. 2.500,00/mq);

3)-consultazione banche dati:

OMI: "abitazioni civili" - 1° semestre 2024

valore di mercato (al mq.) min. €. 2.050,00 / max €. 2.550,00 (valore medio €. 2.300,00/mq)

Borsino Immobiliare: abitazioni civili

valore di mercato (al mq.) min. €. 1.845,00 / max €. 2.935,00 (valore medio €. 2.390,00/mq)

Agenzia delle Entrate:

I valori immobiliari dichiarati nelle transazioni e reperibili nel sito dell'Agenzia
delle Entrate (giugno 2023-gennaio 2024), per immobili simili ubicati in zone
limitrofe, sono ricompresi tra €. 2.500,00 ed €. 2.700,00 al mq di superficie lorda

valore medio € 2.600,00/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:

€ (2.400,00 + 2.500,00 + 2.300,00 + 2.390,00 + 2.600,00) : 5 = € 2.438,00, che si arrotonda per difetto ad **€ 2.400,00 al mq.**

Valore attuale 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 € 2.400,00/mq = € 338.400,00.

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 nella precedente perizia del 04/09/2023, per cui avremo:

€ 338.400,00 - € 5.000,00 = € 333.400,00, che si arrotonda per difetto ad € 330.000,00.

B) - Valore di mercato dell'autorimessa

-tenuto conto delle caratteristiche dell'autorimessa e 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 (giuridicamente libero) € 330.000,00

B) - valore dell'autorimessa (giuridicamente libero) € 20.000,00

Valore complessivo (giuridicamente libero) € 350.000,00

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:

€. 350.000,00 - 10% = €. 315.000,00

Prezzo a base d'asta consigliato (unico lotto) €. 315.000,00

Con osservanza

Firenze 19/05/2025

L'Esperto

Geom. Giacomo Montoci