

TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Rg.E. 12/2023

Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Giovanna Mazza

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

INDICE

RELAZIONE	2
1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	2
➤ LOTTO UNICO - composto da locale deposito posto al piano seminterrato con accesso da Via delle Casine n. 27r, Comune di Firenze (FI)	2
2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	3
3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA	4
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI	5
5) STATO DEL POSSESSO	7
6) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	8
7) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA	8
8) IDENTIFICAZIONE DI SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE	8
9) CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE	9
10) DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	10
11) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE	17
ELENCO ALLEGATI:	19



ESPERTO NOMINATO

Prof. dott. Franco Pagani, con studio in Scandicci (FI), Via Pisana 200/A-B, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n° 3423/12, e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4162, Certificato Elti n. 05/Re.00 in conformità alla norma UNI 11558:2014 in qualità di “*Valutatore Immobiliare*”.

Premesso che il sottoscritto ha avuto accesso congiuntamente con il custode nominato Isveg srl, presso i beni oggetto di incarico in data 31/10/2023, di seguito relaziono quanto accertato e rispondo ai quesiti posti.

RELAZIONE

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione è identificato come segue:

- **LOTTO UNICO - composto da locale deposito posto al piano seminterrato con accesso da Via delle Casine n. 27r, Comune di Firenze (FI).**

Il bene immobile è posto nel Comune di Firenze (FI), Via delle Casine n. 27r, piano seminterrato, identificato all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio - catasto fabbricati del Comune di Firenze¹:

- Foglio di mappa 175, particella 147, subalterno 508, Categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq., totale superficie 53 mq.

Il bene di cui sopra risulta intestato a:

○ [REDACTED]
[REDACTED];

¹ (Cfr. All. “A” visura catastale)



○ Gli attuali dati catastali del bene corrispondono con quelli indicati nel pignoramento e lo identificano in maniera univoca. Da quanto emerge, sentito anche il custode Isveg, l'unità immobiliare in oggetto è quanto residua da un'altra esecuzione immobiliare avvenuta con un altro precedente procedimento.

○ L'esecutato risulta corrispondere con gli intestatari catastali;

○ Confini: resede esclusivo di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] (s.s.a), proprietà di terzi sui restanti tre lati, s.s.a.;

○ Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze Territorio - catasto fabbricati del Comune di Firenze è depositata la planimetria catastale² del bene. L'unità immobiliare ad uso locale deposito risulta sostanzialmente corrispondere all'effettivo stato dei luoghi così come accertato.

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto del [REDACTED] numero repertorio [REDACTED], Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello, codice fiscale 800 166 50485, sede Firenze (FI).

Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED], registro generale n. [REDACTED], registro particolare n. [REDACTED], presentazione n. [REDACTED].

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – richiedente [REDACTED]
[REDACTED].

Gravante sui beni:

Unità negoziale 1

- Immobile n.1 - Comune di Firenze (FI), catasto fabbricati, foglio 175, particella 147,

² (Cfr. All. "B" planimetria catastale)



subalterno 508, natura C2 - Magazzini e locali di deposito, consistenza 35 mq, via delle Casine.

A favore:

- [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Il bene su maggiore consistenza rispetto all'attuale, è pervenuto all'attuale intestatario con:

- Atto di compravendita del [REDACTED], agli atti del Notaio [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED], Raccolta n. [REDACTED], trascritto a Firenze in data [REDACTED] al Registro Generale n. [REDACTED] e al Registro Particolare n. [REDACTED]³.

Con l'atto in rassegna:

“La società [REDACTED] a mezzo del suo legale rappresentante vende alla signora [REDACTED], che compra la piena proprietà sopra i seguenti immobili:

porzione del complesso immobiliare posto in Firenze Via Ghibellina n. 19/r e precisamente cinque locali ad uso deposito al piano sottosuolo con annesso disimpegno al piano terreno.

Detto bene è censito con foglio di mappa 175 particella 147 sub. 503 cat. C/2, cl. 1, mq. 126 rendita lire 667.800”.

³ (Cfr. All. “C” atto di compravendita del [REDACTED], notaio [REDACTED])



4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da un locale di deposito intercluso, posto al piano seminterrato a cui si accede da scala esterna, di un più ampio fabbricato posto nel Comune di Firenze e più precisamente con accesso da via della Casine 27r attraverso un resede esclusivo di altra proprietà, censito al catasto urbano del Comune di Firenze come Bene Comune Non Censibile (Foglio 175, particella 484 BCNC alla particella 161 sub. 502 ed alla particella 339 sub. 500,501 e 502. --- cortile interno destinato ad area di manovra)⁴.

Contesto (caratteristiche estrinseche):

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione, è situato nel centro storico di Firenze in prossimità del Lungarno della Zecca Vecchia, di via Ghibellina e della viabilità principale di Viale della Giovine Italia.

Localizzazione dei beni su veduta aerea (Google maps):



⁴ Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale del Territorio - Tipo mappale n. [REDACTED] del [REDACTED].



L'area in cui è collocato il bene è servita sia da mezzi di trasporto pubblici su gomma, che da servizio pubblico su rotaia. Infatti, non lontano, è presente la stazione di Santa Maria Novella.

Quanto ai servizi di interesse pubblico, nei pressi del bene sono presenti tutti i servizi pubblici essenziali come: bar tabacchi, sportello bancario, esercizi commerciali, grande distribuzione e servizi pubblici, oltre a un luogo di culto.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene⁵:

Il fabbricato di cui è porzione l'u.i. in esame, ha struttura in muratura tradizionale e si erige su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo).

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un cancello carrabile di altra proprietà, estranea al presente procedimento, posto sulla via delle Casine che immette attraverso un passaggio coperto in un cortile anch'esso di proprietà esclusiva.

Da detto cortile, e precisamente sulla parte destra in prossimità dell'angolo opposto rispetto al cancello di entrata, è presente una scalinata esterna, in pessime condizioni di manutenzione, che conduce al piano seminterrato.

L'accesso al locale di deposito avviene tramite una apertura priva di porta; l'unità immobiliare, di forma irregolare, è composta da due piccoli locali, il primo con altezza costante pari a 2,15 m mentre il secondo, con soffitto a volta ha un'altezza media di circa 2,00 m. Al centro di detto locale è presente una grande colonna portante del fabbricato.

Entrambi i locali si presentano in ordinario stato di manutenzione, in parte con mattoni a faccia vista ed in parte intonacato; a pavimento è presente un rivestimento in mattonelle di cotto.

L'edificio di cui è parte si presenta in buone di buone condizioni e risultano essere state

⁵ (Cfr. All. "D" documentazione fotografica)



eseguite alcune opere manutentive piuttosto recenti, infatti nell'unità immobiliare in oggetto, sono ancora presenti residui di lavorazioni e materiale da lavoro accantonato (probabilmente incompletato⁶).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico in canalette esterne di cui non è stato verificato il funzionamento per mancanza di fornitura di energia e non è stata rilevata la presenza delle certificazioni di conformità.

Consistenza del fabbricato ad uso civile abitazione:

A mezzo delle rilevazioni dirette effettuate, la superficie calpestabile dell'immobile risulta di complessivi **33,09 mq netti**.

La consistenza del bene, calcolata secondo il metodo della superficie utile lorda risulta di **41,48 mq lordi**.

La consistenza del bene, calcolata secondo il metodo della superficie convenzionale vendibile (SCV)⁷ risulta di **31,33 mq convenzionali** opportunamente ridotto in virtù delle caratteristiche del bene, che ne limitano l'uso (altezza e distribuzione interna dei locali).

Le superfici sono così composte:

PIANO SEMINTERRATO				
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUP.NETTA</i>	<i>SUP. LORDA</i>	<i>COEFF.</i>	<i>SUP.COMM</i>
SCALA ESTERNA	2,87	3,70	0,30	1,11
LOCALE DEPOSITO	30,22	37,78	0,80	30,22
TOT.	33,09	41,48		31,33

5) STATO DEL POSSESSO

⁶ Per quanto è stato possibile accertare attesa la carenza di illuminazione interna e la presenza di materiale vario anche con deposito di sabbia sulla pavimentazione interna

⁷ Secondo la norma UNI 10750 (Agenzie Immobiliari requisiti del servizio) che trova fondamento nella Uni En Iso 9000 (servizi di gestione per la qualità) - SCV: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici di pareti divisorie interne e perimetrali, (sino a max 50 cm), il 50% delle superfici delle pareti confinati (fino a mx 25 cm).



Al momento dell'accesso, il bene pur formalmente a essa intestato non è risultato nel possesso dell'esecutata [REDACTED] in quanto l'accesso, come già relazionato, avviene unicamente tramite cancello di proprietà di terzi, trattandosi di bene intercluso dalla pubblica via con interposto un resede esclusivo di terzi.

L'immobile è da considerarsi libero.

6) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: No
- Debiti per spese condominiali: No;
- Atti di asservimento urbanistico: No;
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: No;
- Altre limitazioni d'uso: Si, accesso possibile esclusivamente attraverso resede esclusivo di proprietà di terzi (si identifica dall'accesso esperito, una servitù per destinazione).

7) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA

- **TRASCRIZIONE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Firenze, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

8) IDENTIFICAZIONE DI SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non è risultata alcuna attività gestorea condominiale o generale: pertanto non sono presenti note e rilevabili spese fisse di gestione o di manutenzione.



9) CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

L'unità immobiliare secondo il regolamento Urbanistico del comune di Firenze ricade in ambito del nucleo storico (zona A).

Definizione: L'ambito del nucleo storico individua il centro storico UNESCO compreso entro la fascia dei viali, costituito da un inestimabile patrimonio di valore storico architettonico che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e la stratificazione dei processi di trasformazione, sia nella rete stradale che negli spazi inedificati, sia nel patrimonio edilizio esistente di tipo seriale, pur risalente a diverse epoche di costruzione.

Classificazione del patrimonio edilizio esistente: All'interno del nucleo storico gli interventi edilizi devono essere sempre volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro il quale sono riconoscibili secondo la classificazione di cui all'art.13:

- le emergenze di valore storico architettonico;
- le emergenze di interesse documentale del moderno;
- il tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- l'edificato recente/edificato recente
- elementi incongrui.

Verifica della Conformità edilizia e urbanistica

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze, ed a mezzo di ricerche effettuate presso gli altri uffici preposti, precisato che il bene di interesse è di remota costruzione e quindi ben antecedente al 01.09.1967 (già esistente nelle cartografie storiche del 1843), per quanto attiene l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non risulta rappresentata in nessuna delle partiche visionate richieste all'ufficio preposto del Comune di Firenze con ricerca nominativa all'attuale intestatario del bene, al precedente e per identificazione catastale.



Pertanto, l'unica rappresentazione disponibile oltre alla planimetria catastale presente in atti è la precedente planimetria catastale allegata all'atto di compravendita. Dal confronto delle due rappresentazioni planimetriche si evince che è stato effettuato un frazionamento, del quale non mi è stato fornito, o non è stato trovato dalla pubblica amministrazione del Comune di Firenze il titolo abilitativo, in quanto non rappresentato in nessuna degli elaborati grafici resi disponibili.

Ne consegue che il frazionamento dalla maggiore consistenza precedente è da ritenersi operato in assenza di titolo, pertanto dovrà, salvo ulteriori accertamenti, essere regolarizzato con la presentazione di una pratica a sanatoria ed il pagamento dei relativi costi ed oneri, il totale è determinabile (indicativamente) in complessivi € 5.000,00 (oltre iva ed oneri di legge anche per le prestazioni professionali connesse) che dovranno essere detratti dal valore di stima dell'unità immobiliare.

Verifica della Conformità catastale

La planimetria catastale presente in atti è stata presentata in data [REDACTED] con protocollo n. [REDACTED].

Per quanto attiene la conformità catastale, quanto rappresentato, stante la modesta risoluzione grafica della planimetria, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo che per rappresentazioni grafiche di minor dettaglio con il rilievo eseguito dall'esperto.

Difficoltà rilevate

Per quanto sopra non si rende necessario l'aggiornamento catastale.

10) DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo di valutazione applicato è quello di stima diretta del valore di mercato eseguito utilizzando come parametro di riferimento la rilevazione di valori unitari di mercato correnti riferiti a beni posti nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto della



stima, opportunamente individuati mediante analisi delle variabili che influenzano l'attuale mercato immobiliare.

Per l'applicazione di tale criterio *“l'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari.”*⁸.

Il mercato Immobiliare è suddiviso in segmenti che hanno ciascuno proprie dinamiche, che sono così identificati:

- Dei fabbricati (che si suddivide a sua volta i due macro tipologie riferite agli immobili ad uso residenziale e in quelli ad uso commerciale);
- Delle aree fabbricabili (che si possono identificare anch'esse a seconda del tipo di edificabilità possibile tra residenziale e commerciali);
- Dei terreni agricoli (privi di vocazione edificatoria e che si differenziano a seconda del tipo di coltura siano destinati)

Nel caso in esame i segmenti d'interesse sono quelli dei fabbricati e dei terreni.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecno-borsa:

⁹ *“2.1 Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri identificano all'interno del segmento gli immobili con caratteristiche comuni e all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.*

2.2 Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili.

2.3 Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti

⁸ Così: *Codice delle valutazioni Immobiliari edizione IV, tecno-borsa, 2011 Capitolo 2 Segmentazione del mercato immobiliare, 1.0 introduzione, punto 1.3*

⁹ *Cfr. Codice delle valutazioni Immobiliari edizione IV, Tecno-borsa, 2011 Capitolo 2 Segmentazione del mercato immobiliare, 2.0 definizioni, punti 2.1., 2.2, 2.3*



è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione¹⁰, il tipo di contratto¹¹, la destinazione¹², la tipologia immobiliare¹³, la tipologia edilizia¹⁴, la dimensione¹⁵, i caratteri della domanda e dell'offerta¹⁶, la forma di mercato¹⁷, il livello del prezzo¹⁸ e il numero degli scambi.”

Per quanto sopra è possibile determinare il prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare “*dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato. Nella pratica degli affari il prezzo unitario medio indica il prezzo corrisposto per ogni unità della caratteristica immobiliare considerata; solitamente questa caratteristica è rappresentata dalla consistenza dell'immobile misurata variamente (superficie commerciale, vano, ecc.). Il prezzo unitario medio di una caratteristica è da intendersi al lordo dell'effetto delle altre caratteristiche diverse da quella alla quale è riferito; per questo è da considerare una misura grezza ai fini della valutazione immobiliare.*”

¹⁰ Localizzazione: identifica geograficamente e economicamente la collocazione del bene per la sua rendita fondiaria

¹¹ Tipo di contratto: giuridicamente il contratto è un rapporto volto a costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico – economico (ad esempio i contratti tipici di Cv di affitto etc)

¹² Destinazione: per l'uso a cui è destinato il bene che può essere abitativo, commerciale, industriale etc.

¹³ Tipologia immobiliare: se si tratta di terreni, fabbricati, appartamenti, mansarde etc e se il bene è usato, nuovo, in proprietà esclusiva o in complesso condominiale etc

¹⁴ Tipologia edilizia: se edificio monopiano o multipiano, se a schiera, se capannone etc.

¹⁵ Dimensione: se piccolo, medio, grande a cui corrispondono sul lato della domanda differenti modelli di consumo e di reddito

¹⁶ Caratteri della domanda e dell'offerta: per identificare e indicare quali sono i soggetti che operano in quel mercato come operano e quali sono le interrelazioni tra l'offerta e la domanda

¹⁷ Forma di mercato: per identificare il grado di competizione esistente tra domanda e offerta che influenza il prezzo (monopolio con molti offerenti e richiedenti, o oligopolio con molti richiedenti ma alla fine pochi offerenti, monopolio bilaterale, con un solo offerente e un solo richiedente e immobile unico)

¹⁸ Livello del prezzo di mercato: rappresentato dal prezzo medio o canone medio dell'immobile in quel segmento e sono riferiti abitualmente all'unità del mq, e di cui si possono calcolare su base ciclica le tendenze in aumento o diminuzione



È dunque necessaria l'individuazione del prezzo marginale di ogni singola peculiarità qualitativa (caratteristica estrinseca e intrinseca) manutentiva etc, e quantitativa del bene (se presente o assente la detta caratteristica) oltre all'elemento essenziale della caratteristica superficiaria (superfici misurate principali, e accessorie, esterne e interne etc) per attribuire le variazioni in aumento o diminuzione al bene oggetto di stima.

Tutto quanto sopra premesso:

Premessi i postulati estimativi e le modalità con cui è stata condotta l'attività valutativa estimativa, e dunque seguendo i criteri di cui sopra, al fine di rilevare valori medi attendibili, in un primo momento ho provveduto ad effettuare complesse e lunghe ricerche così da identificare immobili similari (per caratteristiche, collocazione e zona socio-economica) compravenduti in un lasso temporale riferibile a quello attuale (lasso temporale di circa due anni) così da ottenere parametri di confronto certi.

A seguito delle ricerche, nella zona d'interesse (posta nel Comune di Firenze) e per un lasso temporale ragionevolmente utile non è stato possibile rilevare compravendite recenti di immobili similari utilmente comparabili.

Per conferire maggiore attendibilità alle mie valutazioni, ho effettuato ulteriori verifiche finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla ricerca da me eseguita, sui pochi immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato proposti da accreditate agenzie immobiliari di zona, valutando i prezzi di mercato alla luce degli immobili che risultano pubblicizzati tra gli annunci di vendita pubblicati on-line, ho appurato una scarsa quantità di dati utilmente confrontabili.

- Asking price 1: Cantina posta al piano seminterrato adiacente Piazza Santa Croce in bellissimo palazzo storico, volta a botte con altezza max di circa 3 metri al centro e laterale di 2,30 metri. Impianto luce nuovo con multipresa. La cantina ha una finestra a bocca di lupo.



Superficie: 22 mq., richiesta: € 13.000,00, €/mq. 590,90.

- Asking price 2: Cantina posta in uno stabile di via Ghibellina, abbinabile come pertinenza di abitazione avente accesso diretto dal piano terra del condominio e composta da un piccolo disimpegno praticabile al piano terra e da vari spazi al piano seminterrato perfetti per l'utilizzo come deposito.

Superficie: 25 mq., richiesta: € 15.000,00, €/mq. 600,00.

Dalle informazioni apprese, ho avuto conferma che in effetti negli ultimi due anni il mercato di beni simili a quelli in esame, nella zona d'interesse e con medesime peculiarità, ha rilevato un modesto numero di trasferimenti per compravendita.

Ciò nonostante i parametri assunti mi hanno comunque ausiliato fornendo i dati delle compravendite opportunamente ragguagliate e degli immobili esposti in vendita e del loro ordine di grandezza. Ho così potuto determinare, considerata anche la mia esperienza professionale ultratrentennale nel mercato immobiliare, che per immobili simili a quello in esame, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle condizioni di uso e manutenzione, nonché della distribuzione planimetrica dei vani nel piano seminterrato e della posizione sul territorio comunale, il valore medio unitario di mercato per locale di deposito, corrisponde mediamente a circa **€/mq 600,00.**

Assunta la stima del più probabile valore di mercato, ho infine consultato i riferimenti di rilevati per la zona d'interesse, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, al fine di confrontarle con la stima da me effettuata, rilevando quanto segue:

Verifica con i valori OMI:

Occorre evidenziare come le fonti di rilevazione per i valori Omi siano: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge



finanziaria 2006), tribunali, ecc.

Tenuto conto delle superfici già identificate in relazione all'immobile oggetto di stima, ragguagliate, secondo i criteri impiegati nelle determinazioni dell'OMI, in base alla destinazione d'uso delle medesime, si ottiene una superficie commerciale dell'immobile pari a 31,33 mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA)

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1000	2000	L	4,8	9,6	L
Negozi	NORMALE	2500	4800	L	12,1	23,2	L

Come evincibile dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori medi tabellati di compravendita per immobili simili nella zona indagata come detto più prossima in cui si possono rilevare quotazioni per magazzini "Provincia: Firenze – Comune: Firenze – Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO – Codice Zona "B7", sono compresi in una forbice di valori tra €/mq 1.000,00 e €/mq 2.000,00 con un valore medio di €/mq 1.500,00.

La verifica con l'osservatorio OMI non è risultata di utilità in quanto evidentemente la tipologia a magazzino è caratterizzata in prevalenza da locali a livello strada e da maggiore altezza interna rispetto a quella in esame, che si approssima più ad un uso a cantina che di magazzino. Il valore da me sopra determinato di €/mq. 600,00 risulta pertanto non rientrare nella forbice di oscillazione dei prezzi indicata dall'osservatorio OMI.



Verifica con i valori Borsino Immobiliare:

A ulteriore verifica della stima ho consultato i dati pubblicati on line da un servizio di operatori immobiliari privati, che ritengo affidabile per il numero di professionisti ed operatori che partecipano alle rilevazioni. Da detta verifica, tenuto conto delle superfici già identificate in relazione all'immobile oggetto di stima, ragguagliate, secondo i criteri impiegati nelle determinazioni dell'OMI, in base alla destinazione d'uso delle medesime, si ottiene una superficie commerciale dell'immobile pari a 31,33 mq.

Quotazioni Immobiliari di Zona



Come evincibile dai dati rilevati dal Borsino Immobiliare i valori medi tabellati di compravendita per immobili similari (magazzini) nella zona indagata “Provincia: Firenze – Comune: Firenze – Zona: “Centro storico Viale - Lungarni”, sono compresi in una forbice di valori tra €/mq 850,00 e €/mq. 2.147,00, medio €/mq. 1.499,00.

Per le stesse considerazioni già effettuate nella verifica dei prezzi OMI, la verifica non trova riscontro.

L'esame dei due parametri OMI e Borsino Immobiliare portano a ritenere in ogni caso che la valutazione diretta effettuata sia leggermente sottostimata di un circa 20% portando così il valore unitario da € 600,00 a € **720,00/mq.**



Stima del più probabile valore di mercato del bene.

Alla luce di quanto sopra esposto per la ricerca del parametro di valore a mq applicabile al caso di specie, di seguito determino il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare come segue:

€/mq. $720,00 \times \text{mq. } 31,33 = \text{€ } 22.557,60$ arrotondato a € 22.500,00 (diconsi euro ventiduemilacinquecento/00).

A detto valore va applicato un coefficiente correttivo in detrazione pari al -10 % per il fatto che si tratta di locale intercluso con la pubblica via, per l'accesso da resede esclusivo di altra proprietà, questa peculiarità ne limita considerevolmente l'uso e la commerciabilità sul mercato immobiliare nonché ne aggrava i costi di gestione (passi carrabili, cancello elettrico e quant'altro necessario al transito).

In conclusione delle argomentazioni e delle assunzioni di stima il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è determinato in:

$\text{€ } 22.500,00 - (10\% \text{ di } \text{€ } 22.500,00) = \text{€ } 22.500,00 - \text{€ } 2.250,00 = \text{€ } 20.250,00$ arrotondati in € 20.000,00 a cui vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia pari a -€ 5.000,00.

Per quanto sopra il più probabile valore di mercato del bene è determinato in complessivi **€ 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00).**

11) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL BENE

Tenuto conto degli importi identificati al paragrafo 10 che precede, nonché della necessità di ridurre lo stesso in virtù di un coefficiente stabilito nel -10%¹⁹, il prezzo base d'asta del lotto è determinato come segue:

LOTTO

¹⁹ (Tenuto conto dei meccanismi d'asta, ed in particolare dell'attuale stato del mercato immobiliare di zona)



Valore di mercato	€	22.500,00
Percentuale in detrazione del 10% in quanto locale con accesso intercluso	€	- 2.250,00
Sub totale	€	20.250,00
(Arrotondato)	€	20.000,00
Regolarizzazione urbanistica	€	- 5.000,00
Totale	€	15.000,00
Detrazione percentuale tenuto conto dei meccanismi d'asta	€	-10%
Prezzo base d'asta	€	<u>13.500,00</u>

Per quanto sopra il **prezzo a base d'asta del Lotto** è determinato in:

€ **13.500,00 (diconsi euro tredicimilacinquecento/00).**

12) PRECISAZIONI IN BASE ALL'APPETIBILITÀ DEL BENE

- il regime impositivo per il trasferimento dei beni è il seguente:

Considerando l'esecutata come privata cittadina il trasferimento è soggetto all'imposta del registro nella misura del 9%, e imposte catastali e ipotecarie in misura fissa paria 50 € cadauna.

È necessario comunque alla data di trasferimento del bene verificare la permanenza di detti regimi impositivi.

La presente relazione, comprensiva di elenco allegati (oltre gli allegati stessi) è composta da n° 19 pagine.

Con osservanza.

Scandicci (FI), 09 Gennaio 2024

l'Esperto
Prof. Franco Pagani



ELENCO ALLEGATI:

- All. "A": Visura catastale;
- All. "B": Planimetria catastale;
- All. "C": Atto di compravendita del [REDACTED], notaio [REDACTED];
- All. "D": Documentazione fotografica;
- All. "E": Planimetria in scala 1:100 del Lotto;
- Copia invio delle comunicazioni di inizio operazioni peritali inviate a mezzo posta raccomandata A/R;
- Copia invio delle comunicazioni primo sopralluogo con Is.Ve.G inviate a mezzo posta raccomandata A/R e verbali di sopralluogo;
- Tabelle di riepilogo del lotto.

