

**Dott. Stefano Bausi**

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via De'Serragli 133 - 50124 - Firenze - tel.3355234452 - fax e 055 0500219 - E-mail: [arch.stefanobausi@gmail.com](mailto:arch.stefanobausi@gmail.com)

**C.T.U. nel procedimento per l'esecuzione immobiliare: R.E. 553 / 2018**

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Pasqualina Principale Giudice delle Esecuzioni immobiliari

C.T.U. Arch. Stefano Bausi.

## Procedura esecutiva n. 553 / 2018





## Premesse ed accertamenti

Il sottoscritto CTU ha provveduto a riesaminare i beni oggetto del contratto d'affitto e del contratto stipulato fra il sig. [REDACTED] e la ditta individuale [REDACTED]

## Identificazione dei beni

### *Cespiti*

Il contratto d'affitto comprende i beni immobili di seguito riportati secondo l'individuazione catastale al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Guidi ed oggetto dell'Atto di pignoramento:

### FABBRICATI

- **Abitazione di tipo civile** al foglio 22, part. 75, sub. 2, ed è censita in categoria A/2, classe 6, p. terreno e primo, consistenza 11,5 vani, rendita pari ad € 1.306,64 via di Strognano n.c. 19; intestata a Sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero.  
Confini: F. 22, p.la 75, sub. 3, F. 22, p.la 528, parti comuni, S.S.A. .
- **Abitazione di tipo civile** al foglio 22, part. 75, sub. 3, ed è censita in categoria A/2, classe 5, p. terreno e primo, consistenza 8,5 vani, rendita pari ad € 812,13, via di Strognano n.c. 21; intestata a Sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero.  
Confini: F. 22, p.la 75, subb. 2 e 4, F. 22, p.la 528, parti comuni, S.S.A. .
- **Rimessa** al foglio 22, part. 75, sub. 4, ed è censita in categoria C/6, classe 3, p. terreno, consistenza 37 mq, rendita pari ad € 154,78, via di Strognano n.c. 21; intestata a Sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero.  
Confini: F. 22, p.la 75, sub. 3, F. 22, p.la 528, parti comuni, S.S.A..
- **Rimessa** al foglio 22, part. 321, sub. 1, ed è censita in categoria C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 16 mq, rendita pari ad € 73,60; intestata a Sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero.



Confini: F. 22, p.lla 321, sub. 2, F. 22, p.lla 528, parti comuni, S.S.A..

- **Rimessa** al foglio 22, part. 321, sub. 2, ed è censita in categoria C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 16 mq, rendita pari ad € 78,50; intestata a Sig. [REDACTED] proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.lla 321, subb. 1 e 3, F. 22, p.lla 528, parti comuni, S.S.A..

- **Rimessa** al foglio 22, part. 321, sub. 3, ed è censita in categoria C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 19 mq, rendita pari ad € 93,22; intestata a Sig. [REDACTED] proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.lla 321, subb. 2 e 4, F. 22, p.lla 528, parti comuni, S.S.A..

- **Rimessa** al foglio 22, part. 321, sub. 4, ed è censita in categoria C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 24 mq, rendita pari ad € 117,75; intestata a Sig. [REDACTED] proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.lla 321, sub. 3, F. 22, p.lla 528, parti comuni, S.S.A..

Si precisa che il bene rappresentato nel Foglio 22, part. 529, cat. C/6, classe 1, p. terreno, consistenza 212 mq, rendita pari ad € 645,99, compreso nell'Atto di pignoramento non fa parte dei cespiti indicati nel sopradetto contratto d'affitto.

## **TERRENI**

Il compendio immobiliare comprende vari appezzamenti di terreno agricolo posti nelle immediate vicinanze dei fabbricati sopra descritti di giacitura sostanzialmente piana; i terreni risultano per la maggior parte incolti a meno di alcune porzioni tenute ad oliveto ed a vigneto entrambi non in produzione e non certificati (foto n. 43-46 nell'Allegato già prodotto).

I terreni risultano così rappresentati catastalmente:

- **Terreno** al foglio 22, p.lla 311, qualità Seminativo Arborato, sup. 9.900 mq, R.D. € 35,79 – R.A. € 25,56; intestato a [REDACTED]



- ██████████ proprietario per l'intero.  
Confini: strada vicinale per Toiano, F. 22, p.lle 290, 263, S.S.A..
- **Terreno** al foglio 22, p.lla 313, qualità Seminativo Arborato, sup. 350 mq, R.D. € 1,27 – R.A. € 0,90; intestato a Sig. ██████████  
██████████ proprietario per l'intero.  
Confini: strada vicinale per Toiano, F. 22, p.lla 314, S.S.A..
  - **Terreno** al foglio 22, p.lla 314, qualità Relitto Stradale, sup. 400 mq; intestato a Sig. ██████████  
██████████ proprietario per l'intero.  
Confini: strada vicinale per Toiano , F. 22, p.lle 313, 75, 528, S.S.A..
  - **Terreno** al foglio 22, p.lla 70, qualità Bosco Ceduo, sup. 5.920 mq, R.D. € 9,17 – R.A. € 1,83; intestato a Sig. ██████████  
██████████ proprietario per l'intero.  
Confini: F. 22, p.lle 71, 378, 370, 368, 369, S.S.A..
  - **Terreno** al foglio 22, p.lla 71, qualità Seminativo, sup. 2.820 mq, R.D. € 2,91 – R.A. € 2,91; intestato a Sig. ██████████  
██████████ proprietario per l'intero.  
Confini: F. 22, p.lle 72, 73, 378, 70, S.S.A..
  - **Terreno** al foglio 22, p.lla 72, qualità Seminativo, sup. 2.520 mq, R.D. € 5,21 – R.A. € 4,56; intestato a Sig. ██████████  
██████████ proprietario per l'intero.  
Confini: F. 22, p.lle 528, 73, 71, S.S.A..
  - **Terreno** al foglio 22, p.lla 73, qualità Seminativo, sup. 5.920 mq, R.D. € 35,16 – R.A. € 22,93; intestato a Sig. ██████████  
██████████ proprietario per l'intero.  
Confini: F. 22, p.lle 528, 378, 71, 72, S.S.A..
  - **Terreno** al foglio 22, p.lla 290, qualità Seminativo Arborato, sup. 2.550 mq, R.D. € 15,15 – R.A. € 7,90; intestato a Sig. ██████████  
██████████ proprietario per l'intero.



Confini: F. 22, p.lle 266, 311, S.S.A..

- **Terreno** al foglio 22, p.lla 528, qualità Seminativo Arborato, sup. 36.149 mq, R.D. € 130,69 – R.A. € 93,35; intestato a Sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per l'intero.

Confini: strada vicinale per Toiano, F. 22, p.lle 321, 75, 77, 85, 101, 100, 374, 373, 379, 73, 529, S.S.A..

### **- Provenienza**

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto C.T.U. i beni immobili sono pervenuti all'Esecutato Sig. Enrico Del Sordo per la quota di proprietà dell'intero:

- in forza dell'Atto di Acquisto del 27.06.1990 [REDACTED] – rep. 76.920, racc. 7.111, trascritto a Pisa in data 5.07.1990 al n. 6801 (in Allegato 3) dai Sigg.ri [REDACTED], per quanto attiene alle p.lle 72, 73, 74, 75, 76 del Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi;
- in forza dell'Atto di Acquisto del 27.06.1990 Notaio Lazzeroni – rep. 76.921, racc. 7.112, trascritto a Pisa in data 5.07.1990 al n. 6799 (in Allegato 3) dai Sigg.ri [REDACTED], per quanto attiene alle p.lle 70 e 71 del Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi.

Confini: F. 22, p.lla 75, sub. 3, F. 22, p.lla 528, parti comuni, S.S.A..

§

### **Quesito 5 -Accertamento sullo stato del possesso**

Il Sig. [REDACTED] ha dato il compendio immobiliare in comodato d'uso per le attività agricole previste dall'art. 2135 c.c. [REDACTED]. Il contratto di comodato stipulato in data 10.03.1993 (in Allegato 3) è stato registrato ad Empoli il 15.03.1993 al n. 757 ed ha durata di 5 anni ed è tacitamente rinnovabile per altro 2 anni e di seguito altri due.

In data 15.12.2008 con Atto [REDACTED] 538, racc. 2.859, in Allegato 3) il Sig. [REDACTED] ha dato il compendio immobiliare in affitto alla ditta individuale [REDACTED]; il contratto d'affitto è stato registrato ad Empoli il 18.12.2008 al n. 10.220 e trascritto in data 22.12.2008 al n. Reg. part. 17.067 e viene



indicata la durata di 10 anni e viene richiamata la Norma in materia di affitti agrari (art. 7 del Contratto); il canone annuale è stabilito in € 3.600,00.

Alla data del sopralluogo è risultato che gli immobili risultano occupati dalla [REDACTED]

## **Valutazione della congruità del canone di locazione**

### **Premessa**

Dal momento che l'originario contratto di locazione è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del sequestro conservativo si è proceduto con la verifica di congruità del canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3, CC "in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"

### **Criteri di valutazione**

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri generali che hanno portato alla stima della congruità dell'affitto alla data della stipula del contratto d'affitto

Per la verifica della congruità del canone locativo sono stati applicati i criteri di stima a valore di mercato e della capitalizzazione diretta

Per quanto riguarda gli immobili compresi nel compendio pignorato sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene;

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime operate dallo scrivente tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere



a conclusioni adattabili solo al bene in oggetto.

### Stima a valore di mercato

#### Fabbricato principale

**Abitazione di tipo civile** al foglio 22 part. 75, sub. 2, cat. A/2 sup netta mq.

212,00 valore di locazione €/ mq 5,5<sup>1</sup>

Mq 212,00 x €/mq 4,5 = € 954 canone mensile

€ 954x 12= **€ 11.448 canone annuo**

**Abitazione di tipo civile** al foglio 22 part. 75, sub. 3, cat. A/2 sup netta mq. 192,

valore di locazione €/ mq 1,5

Mq 192,00 x €/mq 1,5<sup>2</sup> = € 288 canone mensile

€ 288x 12= **€ 3456 canone annuo**

**Rimessa** al foglio 22, part. 75, sub. 4, cat. C/6 sup netta mq. 36,46, valore di

locazione €/ mq 1,00

Mq 36,46, x €/mq 1,00<sup>3</sup> = € 36,46 canone mensile

€ 36,46x 12= **€ 437,52 canone annuo**

#### Fabbricato secondario

**Rimesse** al foglio 22, part. 321, subb. 1, 2, 3 e 4, cat. C/6 sup netta mq. 73,82

valore di locazione €/ mq 0,60<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Così desunto dall'esame dei valori storici (anno 2008) pubblicati da OMI – Agenzia delle entrate, che indica per la tipologia Abitazioni civili in stato conservativo normale, valori di locazione fra €/mq/mese 4,5 ed €/mq/mese 6,4 (sup. netta); lo scrivente C.T.U. ha dunque ritenuto congrua l'indicazione di un valore medio che meglio rappresenta lo stato di manutenzione (buono) e le caratteristiche del bene.

<sup>2</sup> Così desunto dall'esame dei valori storici (anno 2008) pubblicati da OMI – Agenzia delle entrate, che indica per la tipologia Abitazioni civili in stato conservativo normale, valori di locazione fra €/mq/mese 4,5 ed €/mq/mese 6,4 (sup. netta); lo scrivente C.T.U. ha dunque ritenuto congrua l'indicazione di un valore inferiore al minimo che meglio rappresenta lo stato di manutenzione (pessimo) e le caratteristiche del bene.

<sup>3</sup> Così desunto dall'esame dei valori storici (anno 2008) pubblicati da OMI – Agenzia delle entrate, che indica per la tipologia Magazzini in stato conservativo normale, valori di locazione fra €/mq/mese 1,50 ed €/mq/mese 3,00 (sup. netta); lo scrivente C.T.U. ha dunque ritenuto congrua l'indicazione di un valore inferiore al minimo che meglio rappresenta lo stato di manutenzione (mediocre) e le caratteristiche del bene costituito appunto da un magazzino – ricovero attrezzi.

<sup>4</sup> C.s. .





Mq 73,82, x €/mq 0,60<sup>5</sup> = € 44,29 canone mensile

€ 44,29x 12= € 531,5 canone annuo

**Tot Affitti fabbricati annuo € 15.873,00**

### **Stima a capitalizzazione diretta**

Il sottoscritto C.T.U. ha determinato il più probabile valore di mercato dei terreni compresi nel lotto 4 già formato dallo scrivente C.T.U. , tenendo conto dei valori agricoli medi del comune di Cerreto Guidi ed applicando la formula inversa della capitalizzazione diretta, ed ha quindi determinato il più probabile valore di locazione dei terreni in esame, secondo la ben nota formula:

$$V=R/i \text{ (formula della capitalizzazione diretta)}$$

Dove:

-V=più probabile valore di mercato dei terreni

-R=valore locativo annuale

-i=saggio di capitalizzazione

Applicando la formula inversa

$$R=Vxi$$

§

Il saggio di capitalizzazione è pari a  $i=0,123^6$

La rendita annuale delle locazioni (R), che rappresenta “ *il giusto prezzo locativo*” per gli appezzamenti di terreno compresi nel lotto 4, è pari a:

$$R=Vxi = 87264,23 \times 0,0123 = \mathbf{\text{€}1.073,35 \text{ canone annuo}}$$

$$R/12 = \text{€} 1.073,35/12 = \text{€/mese } \mathbf{89,44}$$

§

Riporta infine il sottoscritto C.T.U. che il complesso dei canoni di locazione annuali per fabbricati e terreni sopra determinato, sia ipotizzabile nell'importo

<sup>5</sup> C.s. .

<sup>6</sup> Determinato tenendo conto dei valori riferiti a terreni Seminativi:  
 $\text{€/ettaro/anno } 200 \text{ (valore medio di locazione)} / \text{€/ettaro } 16.137 \text{ (valore medio)} = 0,0123$



complessivo pari ad € **€ 16.946**

### **Conclusioni**

Alla luce delle considerazioni e determinazioni esposte poco sopra, conclude il sottoscritto C.T.U. ritenendo che il canone di locazione dei beni immobili qui esaminato, **NON sia congruo** (ex art. 2923, co 3 c.c.) poiché il canone stabilito dalle Parti con contratto d'affitto (registrato ad Empoli il 18.12.2008 al n. 10.220 e trascritto in data 22.12.2008 al n. Reg. part. 17.067) risulta inferiore ad un terzo<sup>7</sup> rispetto al giusto prezzo stimato dallo scrivente con analisi di mercato.

#### §

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze li, 1 febbraio 2023

in fede  
Il CTU Arch. Stefano Bausi

---

<sup>7</sup> €/anno 16.946 / 3 = €/anno 5.648,66

€/anno 3.600,00 < 1/3

