

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Giudice: dott.ssa Lucia Bruni

Procedura n. 179/2021 R.G.E.

Integrazione

Rideterminazione del valore di mercato dell'immobile

La sottoscritta geometra Miria Bianchi, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo Via XXV Aprile 6, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 245/2020 dal G.E. dott.ssa Lucia Bruni e incaricata di redigere relazione tecnica estimativa dell'immobile oggetto della suddetta procedura, redige quanto di seguito:

Premessa

In relazione all'esecuzione di cui in oggetto, in data 18/10/2022 durante l'udienza il giudice dell'esecuzione mi chiede di rideterminare il valore di mercato dell'immobile esecutato tenendo conto che l'immobile è occupato in base al contratto di affitto fino alla data 18/05/2029 pertanto, libero e disponibile fra sette anni.

Inoltre, dalla valutazione va decurtato l'importo a debito che il _____ a maturato nei confronti del Condominio come specificato al quesito n. 4

Determinazione valore di mercato

Sulla base della superficie commerciale di cui alla tabella dei dati metrici allagata alla precedente perizia, considerando le caratteristiche, lo stato di conservazione, i valori forniti dalle quotazioni immobiliari del primo semestre 2022 pubblicati dalla Banca Dati OMI (Agenzia Entrate- Ufficio Territorio) Allegato 2 che per immobili con caratteristiche simili con stato di conservazione normale, vanno da € 1.150,00 a 1.350,00 euro di superficie lorda e sulla base di ricerche di mercato eseguite a campione Allegati 1, considerando la piena proprietà non gravata da diritti, avuto riguardo dello stato di conservazione, manutenzione e collocazione dell'immobile ho reputato congruo un valore medio a mq pari ad euro 1.250,00

€ 1.250 x mq 135,00 = 168.750,00 euro

Abbattimento forfettario

Al valore della piena proprietà libera da vincoli determinato in euro 168.750,00, trattandosi di



vendita coattiva, considerando, le caratteristiche, lo stato di conservazione e, cosa non di minor conto, la mancanza di parcheggi privati, applico un abbattimento forfettario pari al 15%, per cui, il valore della piena proprietà risulta essere:

€ 168.750,00 – 15% = 143.437,50 euro

Calcolo del gravame per indisponibilità dell'immobile

Qualora un operatore economico fosse intenzionato all'acquisto, nell'impossibilità di poter usufruire dell'immobile immediatamente e liberamente, sarebbe disposto a pagare un prezzo inferiore commisurato al periodo di mancato godimento esprimibile, in termini monetari, con il valore attuale dei mancati redditi futuri.

In funzione della tipologia e caratteristiche dell'immobile, il mancato reddito da locazione può essere stimato in €. 550,00 lordi mensili (min 4,1€. /mq. di superficie netta x mese) pari a €. 6.600,00 annuali (FONTE: rilevazione di mercato, conoscenza diretta, confronto con quotazioni Banca Dati OMI), calcolati sulla superficie netta di mq. 135, parzializzata secondo uso e destinazione dei locali.

Considerando una percentuale media di costo riferibile al reddito lordo dell'ordine del 50% (FONTE: Manuale del Geometra e del Laureato Junior – Proctor Edizioni 2009), il reddito netto annuo è di €. 3.300,00.

Si stima che detto reddito netto possa avere una rivalutazione media annua del 1% (FONTE: elaborazione dati storici indici ISTAT) e che il valore dei redditi futuri sia scontato alla attualità al costo opportunità di una obbligazione del debito pubblico (FONTE: MOT Borsa Italiana), il BTP 1 Ago 2034 5% (risk free interest rate)

Percentuali indicative di costo riferibili al reddito lordo per diverse destinazioni		
Costi	Min	Max
Quota di ammortamento	1%	3%
Spese di manutenzione	3%	8%
Spese di assicurazione	1%	2%
Spese servizi	3%	8%
Spese amministrazione	3%	4%
Spese imposte	10%	30%
Sfitto e inesigibilità	2%	12%
Interessi spese	1%	5%

Fonte: Manuale del Geometra e del Laureato Junior – Proctor Edizioni 2009

L'accumulazione attuale, per sette (7) anni, della rendita annuale, posticipata, limitata come da prospetto seguente è di €. 22.692,09



Redditi futuri					
1	3.300,00	TOTALE	22.692,09	Valore attuale reddi	€ 3.300,00
2	3.333,00		0,984		€ 3.280,38
3	3.366,33		0,969		€ 3.260,88
4	3.399,99		0,953		€ 3.241,50
5	3.433,99		0,938		€ 3.222,23
6	3.468,33		0,924		€ 3.203,07
7	3.503,02		0,909		€ 3.184,03
<i>Saggio rivalutazione ricavi</i>			<i>0,01</i>		<i>€ 22.692,09</i>
<hr/>					
Btp 1 Ag 2034 5% lordo					
Rendimento netto			1,60%		

Inoltre, dal valore dell'immobile libero da gravami va detratto l'importo del debito che ha maturato nei confronti del condominio.

Tale importo ammonta alla data odierna ad euro 12.649,25 oltre le spese di gestione per l'anno 2021-2022 pari a circa 211,63 euro, per un totale euro 12.860,88

$$€ 143.437,50 - 12.860,88 - 22.692,09 = 107.884,53$$

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, avendo applicato tutti gli abbattimenti e detrazioni, il Valore di mercato dell'immobile oggetto della presente è arrotondato per difetto in €. 105.000,00 (centocinque mila/00)

Arezzo lì, 17 novembre 2022

IL C.T.U
Geometra Miria Bianchi

Allegati:

Allegato 1 Estratto a campione del mercato immobiliare (generato mediante supporto software disponibile nel sito web comparabilitalia.it)

Allegato 2 Valori OMI primo semestre 2022

Arezzo lì, 17 novembre 2022

IL C.T.U
Geometra Miria Bianchi

