

Tribunale Civile e Penale di FIRENZE

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE:</i>	N° 592/2019 R.G.
<i>Promossa da:</i>	C
<i>Nei confronti di:</i>	*

<i>Giudice Dell'Esecuzione:</i>	Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA
<i>Perito (C.T.U.)</i>	Ing. LODA' MARIO
<i>Prossima Udiienza</i>	25/11/2021

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Sommario

Premessa	pag. 2
1) Identificazione dei beni pignorati	pag. 2
2) Estremi atto di pignoramento	pag. 3
3) Estremi atto di provenienza	pag. 3
4) Descrizione dei beni pignorati	pag. 5
5) Stato di possesso	pag. 7
6) Formalità a carico dell'acquirente	pag. 7
7) Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 7
8) Spese straordinarie già deliberate, spese condominiali	pag. 8
9) Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 9
10) Valore dei beni pignorati	pag. 9
11) Prezzo a base d'asta	pag. 14
12) Appetibilità del bene sul mercato	pag. 14
12 bis) Regime impositivo	pag. 14
13) Riepilogo	pag. 14
14) Allegati	pag. 14



PREMESSA

Io sottoscritto, Ing. Mario Lodà, con studio in Sesto Fiorentino, viale Ariosto 272, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il n. 4124, venivo nominato all'udienza del 05/10/2020 quale C.T.U. nella procedura esecutiva di cui sopra e, previo giuramento di rito, mi veniva chiesto di rispondere ai quesiti di cui al verbale d'udienza.

In data 13/11/2020, ai sensi dell'art. 54 ter d.lgs. n. 18/2020, convertito dalla legge n. 27/2020, come modificato dal DL 28/10/2020 n. 13, veniva dichiarata sospensione ex lege del provvedimento fino al 31/12/2020, sospensione poi estesa fino al 30/06/2021.

All'udienza del 20/07/2021 il Giudice disponeva la ripresa delle Operazioni Peritali, con onere del deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza, fissata alla data del 25/11/2021.

Esaminati i documenti depositati (certificato storico catastale, stato trascrizioni e iscrizioni), constatata la mancanza della planimetria catastale e dell'atto di provenienza ho provveduto alla loro acquisizione.

Ho provveduto inoltre a trasmettere, a mezzo di Raccomandata AR n. 123587315415 del 23/10/2020 al debitore, comunicazione dell'incarico ricevuto e foglio notizie e avvertendolo del sopralluogo del bene, concordato con l'ISVEG, per la data del 23/11/2020 alle ore 9.30, comunicazione regolarmente ritirata dalla moglie convivente dell'esecutato in data 30/10/2020, ma, nell'adempienza della sospensione di cui sopra, il sopralluogo non è stato eseguito per assenza dell'esecutato, previa comunicazione con nuova Raccomandata AR n. 146095493734 del 3/11/2020, ritirata dalla moglie convivente dell'esecutato in data 5/11/2020). Ripresa l'attività peritale provvedevo ad inviare ulteriore Raccomandata AR n. 146095493745 del 09/07/2021 comunicando la data del 26/07/2021 per il sopralluogo, comunicazione regolarmente ritirata dalla moglie convivente dell'esecutato in data 13/07/2021. Il sopralluogo veniva regolarmente eseguito in tale circostanza, alle presenza, oltre che dell'incaricato ISVEG, anche della moglie convivente dell'esecutato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

- a) **APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**, sito nel comune di Sesto Fiorentino, Viale Ariosto 228, piano quinto.
- b) **POSTO AUTO**, sito nel comune di Sesto Fiorentino, Viale Ariosto, piano terra



L'appartamento confina con *****, ***** +2, parti comuni, s.s.a. e/o più esatti confini;

Il posto auto confina con *****, ***** , parti comuni, s.s.a. e/o più esatti confini;

Al Catasto Fabbricati del comune di Sesto Fiorentino i beni sono così censiti:

- a) l'appartamento è censito nel foglio di mappa n. 52, particella 732 sub. 524, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita € 680,43 – per la quota 1/1 della proprietà superficiaria, in regime di comunione dei beni, intestato alla parte debitrice;
- b) Il posto auto è censito nel foglio di mappa n. 52, particella 740 sub. 48, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m², rendita € 35,95 – per la quota 1/1 della proprietà superficiaria, in regime di comunione dei beni, intestato alla parte debitrice;

Nell'atto di assegnazione (vedi §3) viene riportato che ***** è coniugato in comunione dei beni con *****

La planimetria catastale del bene sopra individuato corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto giudiziario notificato dall'U.G. del Tribunale di Firenze in data 28/11/2019, Rep. 12145, venivano sottoposto a pignoramento “*i seguenti beni di cui il Sig. ***** è proprietario: Immobili siti nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), riportati, quanto al primo al Foglio 52, particella 732, subalterno 524; quanto al secondo al Foglio 52, particella 740, subalterno 48*”. Il Pignoramento è trascritto in data 13/12/2019 RG 49389 – RP 35192 **e grava sulla quota di ½ del diritto di proprietà superficiaria** dei beni in precedenza indicati.

Nell'atto di assegnazione (vedi §3) viene riportato che _____ i è coniugato in comunione dei beni con *****

3. ATTO DI PROVENIENZA

La proprietà superficiaria dei beni oggetto di pignoramento è stata assegnata all'esecutato,



in comunione dei beni con *****, nata *****
***** con n "Atto di assegnazione di alloggi da Cooperativa Edificatrice" del Notaio STEIDL FRANCESCO, Repertorio 41287 del 11/02/2003, trascritto il 20/02/2003 - Registro Particolare 4544 Registro Generale 7104.

Preciso che nell'atto di assegnazione vengono indicate i **Beni Comuni Non Censibili** del fabbricato, tutti rappresentate al Foglio di mappa 52 del comune di Sesto Fiorentino, più precisamente:

- 1) Part. 730 per il resede a comune a tutti gli edifici;
- 2) Part. 732, sub 500 attraversamento immobile in pilotis al piano terreno;
- 3) Part. 732, sub 553 rampa e scala esterna per accesso alle cantine;
- 4) Part. 732, sub 555 corridoio di collegamento cantine;
- 5) Part. 732, subb 556, 557 locali per manutenzione;
- 6) Part. 732, subb 565 locale autoclave

Da 2 a 6 comuni a tutti i subalterni.

Inoltre nell'assegnazione è compresa la quota millesimale pari a **22.48** sul locale ad uso deposito motorini di circa mq.45 (quarantacinque), al servizio comune di 50 (cinquanta) appartamenti facenti parte dell'edificio "A", ubicato al piano seminterrato e facente parte del più ampio immobile di recente costruzione, composto da sei piani fuori terra, avente accesso sia dal proprio parcheggio privato che dall'ampio resede a comune attraverso vari accessi pedonali da più vie, pertanto si considererà il solo ingresso dal lato resede, partendo per tutti dal parcheggio privato di vale Ariosto. Al medesimo bene si accede anche dall'interno dell'edificio e più precisamente dal corridoio comune di sinistra rispetto alle rampe principali delle scale poste ai civici nn.236 e 246.

Detto bene è rappresentato in catasto al foglio 52 - particella 732, subalterno 552, viale Ariosto, piano S1, cat. C/2, classe 6, mq. 45, sup. cat. mq.48, rendita catastale euro 97,71;

nonché la quota millesimale pari a **7,26** di tre locali ad uso centro sociale e commerciale con annesso posto auto, comuni a tutti i 150 (centocinquanta) alloggi facenti parte del complesso edilizio e precisamente:

- a) il locale ad uso commerciale ubicato in piano terra contrassegnato dal civico 220 del viale Ariosto, rappresentato al catasto urbano al foglio 52, particella 732, subalterno 501, viale Ariosto n.220, piano T, cat. C/1, classe 4, mq. 66, sup. cat. mq.75, rendita euro 1.319,13;
- b) il locale ad uso centro sociale in piano terra contrassegnato dal civico 210 di viale Ariosto rappresentato al catasto urbano al foglio 52, particella 731, subalterno 552, viale Ariosto n.210, piano T, cat. B/4, classe 1, mc. 768, sup. cat. mq.267, rendita euro 2.022,86;
- c) il locale ad uso commerciale ubicato in piano terra contrassegnato dal civico 206 del viale



Ariosto, rappresentato al catasto urbano al foglio 52, particella 731 subalterno 551, viale Ariosto n.206, piano T, cat. C/1, classe 4, mq. 44, sup. cat. mq.52, rendita euro 879,42;

d) ed infine il posto auto rappresentato nel foglio 52, particella 739, subalterno 12, viale Ariosto, cat. C/6, classe 2, mq. 10, rendita euro 29,95.

Inoltre, essendo trascorsi 30 anni dalla stipula della Convenzione originaria della concessione del diritto di superficie, è venuto meno l'obbligo di stabilire, a carico di futuri acquirenti (in regime di mercato libero) la proprietà del terreno, il prezzo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione delle unità immobiliari di loro proprietà.

Infine la Convenzione originaria ha previsto che il diritto di superficie sull'area sopra descritta sia concesso per la durata di anni 99 (novantanove) con decorrenza dal 19 giugno 1974 e possa essere rinnovato alla sua scadenza per un ulteriore periodo non superiore a 99 (novantanove) anni, e che che scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà.

4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di beni facenti parte del “Comparto I del P.E.E.P. Rimaggio di Sesto Fiorentino, - Edificio A”, realizzato su area P.E.E.P. concessa dall’Amministrazione Comunale in diritto di superficie ex art. 35 Legge 865/1971. Più precisamente:

a) L’appartamento di cui trattasi è posizionato nel comune di Sesto Fiorentino al quinto, ed ultimo, piano di un edificio condominiale di complessivi sei piani fuori terra. L’intero complesso è costruito con intelaiatura in cemento armato e rivestimento di facciata in mattoncini rossi, con accessi diversificati per ogni blocco scale. L’appartamento oggetto di pignoramento ha accesso dal civico 228, l’edificio è dotato di ascensore condominiale. All’appartamento è annessa una cantina, posta al piano seminterrato dello stesso edificio, ma al civico 236, esattamente la prima a sinistra del corridoio a sinistra scendendo le scale. L’appartamento è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e ampia terrazza verandata.

b) Il posto auto scoperto è situato nel piazzale fronteggiante l’edificio, vi si accede tramite una sbarra carrabile, più precisamente in fronte all’accesso di cui al civico 228, il terzo contando da sinistra con le spalle al fabbricato, sulla fila di sinistra per chi entra nel piazzale dalla sbarra.

Nel dettaglio si ha, per **l’appartamento + cantina**:

Altezza interna appartamento h 2,80 m, altezza interna cantina 2,55 m



Ingresso	2,86 m ²
Soggiorno	26,46 m ²
Camera	11,88 m ²
Dis	8,73 m ²
Rip	2,20 m ²
Camera	12,60 m ²
Camera	12,60 m ²
WC	5,57 m ²
WC	1,80 m ²
Cucina	9,80 m ²

Per un totale di Superficie utile pari a 94,49 m²

La Superficie Lorda, ovvero comprensiva delle mura è pari a 110,79 m²

La Superficie accessoria è costituita da:

Terrazza verandata 21,51 m²

Cantina 8,90 m²

In totale si ha:

$$SU = \text{Superficie Utile complessiva} = 94,49 + 0,30 \times 21,51 + 0,25 \times 8,90 = 103,17 \text{ m}^2$$

$$SC = \text{Superficie Commerciale (Lorda)} = 110,79 + 0,30 \times 21,51 + 0,25 \times 8,90 = 119,47 \text{ m}^2$$

Il posto auto scoperto ha una SU=SC=12,00 m²

L' u.i. di cui trattasi si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, e presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in piastrelle di marmo rosa in tutta la casa ad eccezione dei bagni e della cucina, ove pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, e nella terrazza verandata ove il pavimento è realizzato in piastrelle rettangolari di gres;
- intonaco civile e coloritura a tempera colori chiari;
- infissi esterni in legno douglas con vetro semplice, con doppia finestra in alluminio vetro-singolo posta a filo esterno del vano. Avvolgibili in PVC, infissi e avvolgibili tutti normalmente funzionanti;
- infissi interni (porte) in legno tamburato;

Risultano presenti l'impianto elettrico, l'impianto idraulico e l'impianto di riscaldamento,



autonomo, con caldaia posta nella terrazza, tutti, all'apparenza, funzionanti.

Condizionatori presenti nelle camere da letto e nel soggiorno.

Il terrazzo risulta coperto con struttura metallica e policarbonato, con infisso verticale scorrevole.

All'appartamento sono attribuiti **6,81 millesimi** della proprietà generale se riferita a tutti i blocchi, **22,57 millesimi** della proprietà generale se riferita al solo blocco A.

Stante l'attuale **Regolamento Urbanistico** l'area ricade in "*Aree urbani recenti ad impianto singolare*", area normata dall'art. 17 delle Norme tecniche di Attuazione (in allegato)

5. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il dì 26/07/2021, il bene risultava occupato dall'esecutato, da Sua Moglie e dal figlio.

Non risulta in essere alcun contratto di locazione.

6. FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Alla data del 30/09/2021, stante il consuntivo trasmessomi dall'Amministratore di Condominio, l'esecutato aveva un debito condominiale pari a circa 21.717,99 €.

7. FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'analisi della documentazione ricevuta al conferimento d'incarico e dalle ispezioni eseguite in data 25/10/2021 effettuate sull'identificativo catastale dei beni, e contro l'esecutato, risultano le seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE del 09/10/2013 - Registro Particolare 4621 Registro Generale 26673
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1583/2012 del 15/03/2012 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo -Totale € 60.000,00;
soggetto a favore: Banca Monte Dei Paschi di Siena SPA
Iscritto sulla quota di ½ della proprietà superficiaria relativamente alle uu.ii. oggetto della presente;
- 2) ISCRIZIONE del 13/08/2014 - Registro Particolare 4102 Registro Generale 25344
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 69/2012 del 05/01/2012.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Totale € 22.000,00
soggetto a favore:



Iscritto sulla quota di ½ della proprietà superficiaria relativamente alle uu.ii. oggetto della presente;

3) ISCRIZIONE del 11/07/2018 - Registro Particolare 5058 Registro Generale 29222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4493/2017 del 19/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

soggetto a favore: _____ – Sesto F.no

Iscritto sulla quota di piena proprietà relativamente alle uu.ii. oggetto della presente;

4) TRASCRIZIONE del 22/02/2010 - Registro Particolare 3917 Registro Generale 6435 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE Repertorio 1194/2010 del 27/01/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

soggetto a favore: _____

Iscritto sulla quota di 1/1 della proprietà superficiaria relativamente alle uu.ii. oggetto della presente;

5) TRASCRIZIONE del 13/12/2019 - Registro Particolare 35192 Registro Generale 49389 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 12145 del 28/11/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

soggetto a favore: _____

Iscritto sulla quota di ½ della proprietà superficiaria relativamente alle uu.ii. oggetto della presente;

Rilevo che alcune formalità, Rif. 1, 2, 5, risultano iscritte sulla **quota di ½ della proprietà superficiaria**; la formalità Rif 3 risulta iscritta sulla **quota di piena proprietà**, e infine la formalità Rif 4 risulta iscritta sulla **quota di 1/1 della piena proprietà superficiaria**

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili.

8. SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, SPESE CONDOMINIALI

Stante il consuntivo invariato dall'Amministrato di Condominio, nella stesura dell'ultimo bilancio delle spese ordinarie condominiali la quota annuale attribuita ai beni dell'esecutato è pari a ~2.200,00 €.



9. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Il fabbricato di cui quanto in oggetto è porzione è stato realizzato in virtù della Licenza edilizia n. 309/8446 del 18 ottobre 1975, e successive concessioni a variante n. 95/8740 del 20 marzo 1976 e n. 229/10657 del 13 dicembre 1980;

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- permesso di Abitabilità n. 6 in data 5 marzo 1994;
- concessione in sanatoria n. 662 del 18 novembre 1995 (Aumento di superficie e di Volume – VCO);
- concessione edilizia in sanatoria n. 785 del 20/11/2010 (relativamente a locali ad uso comune);

Rispetto all'ultimo stato legittimo ho riscontrato, nel corso del sopralluogo eseguito, l'esecuzione di alcune opere interne prive di Comunicazione all'Amministrazione Comunale o di altri Atti amministrativi.

Tali opere consistono nella copertura della terrazza con profilati metallici e policarbonato e nella tamponatura della parete verticale parzialmente aperta.

Ritengo che tali difformità non possano essere regolarizzate e pertanto è necessario la rimessa in pristino dello stato legittimo, ovvero la rimozione e lo smaltimento delle opere di tamponatura (orizzontale e verticale). Il tutto, tra mano d'opera, trasporto a discarica e smaltimento, comporta, a parere mio, una spesa complessiva stimabile i 2.500,00 €.

10. VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI

- Consistenza e Superficie Commerciale dei beni:

La Superficie Commerciale (SC), da adottare come parametro tecnico, è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali con la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazza e cantina).

Per l'abitazione la Superficie si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima



del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Per i balconi, le terrazze e similari, ove presenti, la superficie si misura fino al contorno esterno e verrà computata nella misura del 30%, per la cantina verrà considerato il 25%, trattandosi questo di un accessorio non direttamente collegato con l'unità abitativa.

Le misure sono state eseguite a seguito di rilievi in loco.

Rimandando alle determinazioni di cui al §4 si ha:

a) Appartamento

SU= Superficie utile (calpestabile) ~ 99,50 m²

SC=Superficie Commerciale (Lorda) ~ 119,50 m²

- Valore di Mercato:

Verrà determinato il **Valore di Mercato** riferibile ad una compravendita che trasferisce i beni nella loro interezza cioè immobili ed area di sedime sulla quale gli stessi sono realizzati.

I beni oggetto della valutazione sono realizzati su un suolo di cui l'esecutato è assegnatario, in comunione dei beni con la moglie, del diritto di superficie a loro concesso dal Comune di Sesto Fiorentino per un periodo di 99 anni, di cui 47 già trascorsi.

Per giungere al corretto valore verrà pertanto detratto, al **Valore di Mercato** dell'intera proprietà, il valore di riscatto, presunto, del diritto di superficie per la sua trasformazione in diritto di piena proprietà.

Il **Valore di Mercato** viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel caso in esame adottato il metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA), procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Per determinare il Valore di Mercato, dell'intera proprietà, dell'**appartamento** (e



accessori) ho svolto una analisi del mercato per la ricerca di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare e allo stesso limitrofo, utilizzando l'applicativo STIMATRIX che consente di individuare, sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, presunte transazioni. Tale ricerca ha fornito tre compravendite ritenute comparabili, due appartenenti allo stesso condominio (altro blocco), una in condominio simile limitrofo.

Ho eseguito ulteriori ricerche sul sito delle Aste pubbliche "<https://www.portaleaste.com/>" relativamente a beni aggiudicati negli ultimi 18 mesi, non reperendo dati utili.

COMPARABILE A) – Appartamento in Viale Ariosto 276 - Atto del Notaio Serena Meucci, Notaio in Firenze, del 24/10/2019, Rep. N. 6261, Fasc. n. 4493 - "appartamento situato al quinto Composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, due bagni, e terrazza tergestina" - categoria catastale A/2, classe 3, superficie totale escluse aree scoperte 108 mq. Costruzione risalente a fine anni 80;

La Superficie commerciale complessiva risulta pari a ~110,00 m², e il bene è stato acquistato al prezzo di 250.000,00 €;

COMPARABILE B) - Appartamento in Viale Ariosto 212, Atto del Notaio Avv. Pia Moccia, Notaio in Firenze, del 22/03/2021 (Rep. n.12.814 Racc. n.10.342) - " appartamento per civile abitazione posto al secondo piano, composto da tre vani, oltre cucina, bagno, ripostiglio e due terrazzi, con annessa cantina al piano interrato " - categoria catastale A/3, classe 4, sup cat 100 mq. Nella vendita è compreso anche un posto auto. Costruzione coeva al bene da stimare.

Per la vendita dell'intera proprietà è stato corrisposto l'importo di 180.000,00 €

La Superficie commerciale complessiva risulta pari a ~105,00 mq.

COMPARABILE C) Appartamento in Viale Ariosto 200, Atto del Notaio Rosanna Montano, Notaio in Firenze, del 31/08/2021 (Rep. n.12.814 Racc. n.10.342) - " appartamento per civile abitazione posto al primo piano, composto da soggiorno, cucina, due vani, bagno, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi, con annessa cantina al piano interrato " - categoria catastale A/3, classe 4, sup cat 100 mq. Nella vendita è compreso anche un posto auto. Costruzione coeva al bene da stimare.

Per la vendita dell'intera proprietà è stato corrisposto l'importo di 242.000,00 €

La Superficie commerciale complessiva risulta pari a ~103,00 mq.



L'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze – 1° semestre 2021, relativamente al Comune di Sesto Fiorentino, riporta per abitazioni di tipo economico valori oscillanti tra 1.600,00 e 2.100,00 €/m², mentre per abitazioni civili riporta valori oscillanti tra 1.950,00 e 2.400,00 €/m²

Riepilogando:

Rif.	Fonte	ubicazione	data	S (m ²)	Piano	STM	Vm €
A	Compravendita	V.le Ariosto	24/10/2019	110	5	Normale	€ 250.000,00
B	Compravendita	V.le Ariosto	22/03/2021	105	2	Normale	€ 180.000,00
C	Compravendita	V.le Ariosto	31/08/2021	103	1	Normale	€ 184.000,00

Le caratteristiche del bene da stimare sono:

ubicazione	S (m ²)	Piano	STM
V.le Ariosto	119,50	5	Normale

Nel procedere con la stima ciascun comparabile sarà raggugliato con appositi coefficienti (mercantili) al fine di riportare la condizione dello stesso nella condizione del bene da stimare, ipotizzato in normali¹ condizioni di manutenzioni. Altri coefficienti considereranno il piano e le dimensioni.

I coefficienti sono stati determinati confrontando le caratteristiche del bene da stimare con quelle del singolo comparabile ipotizzando di attribuire a entrambi il Valore Normale²:

COMPARABILE A		
K ₁	livello di piano e superficie	1,000
K ₂	livello manutenzione	1,000
VmA=(Vm/S) x K ₁ x K ₂		
VmA= €	2.272,73	€/m ²

COMPARABILE B		
K ₁	livello di piano e superficie	1,047
K ₂	livello manutenzione	1,000
VmB=(Vm/S) x K ₁ x K ₂		
VmB= €	1.794,09	€/m ²

COMPARABILE C		
K ₁	livello di piano e superficie	0,941
K ₂	livello manutenzione	1,000
VmC=(Vm/S) x K ₁ x K ₂		
VmC= €	2.210,17	€/m ²

¹ Scala a crescere: insufficiente, sufficiente, normale, buono, ottimo

² "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 L. 27/12/2006 n. 296 (Finanziaria 2007)



Eseguendo la media dei valori Vm trovati ottengo il Valor unitario medio dell'immobile da stimare, riferito alla Superficie Commerciale: $Vm = 2.092,33 \text{ €/m}^2$.

Tale valore è interno ai valori indicati dall'OMI.

Si ha pertanto:

$VM = 2.092,33 \times 119,50 = 250.033,25 \text{ €}^3$ a tale importo dovrà essere sottratto l'importo relativo agli oneri e spese necessarie per la rimessa in pristino, stimato nella cifra complessiva di 2.500,00 €.

Al Posto Auto scoperto attribuisco un Valore di Mercato a corpo pari a 15.000,00 €

Considerando la **vendita in un unico lotto** ottengo un Valore di Mercato, relativo alla **piena proprietà** dell'appartamento (e cantina) e posto auto pari a ~ 262.500,00 €.

A tale valore dovrà essere sottratto il valore, presunto, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. A tal proposito occorre fare alcune considerazioni.

Il valore determinato dal Comune, e a me comunicato nel mese di Settembre 2021, ammonta a € 34.217,00.

Con la Legge di Conversione n. 108 del 29 luglio 2021, del DL "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure (DL n. 77 del 31 maggio 2021), sono state approvate importanti modifiche che incidono sulle modalità procedurali e di calcolo, per la determinazione da parte dei Comuni del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Nello specifico, all'Art. 22 bis vengono definiti i valori massimi per ogni singola unità abitativa, nel nostro caso tale valore è pari a 5.000,00 € (superficie residenziale catastale < 125 mq).

Il Comune di Sesto Fiorentino, seguendo la linea dell'ANCI, attualmente, ha sospeso le procedure per tale determinazione, in attesa che vengano recepite le osservazioni alla Legge fatte dalla stessa ANCI.

Nelle ordinarie compravendite del solo diritto di superficie di beni residenziali, gli istituti bancari, nella concessioni di mutuo per l'acquisto degli stessi, operano riduzioni, sul valore erogabile, pari al 20/25%.

³ corrispondente ad un Valore Unitari, riferito alla Superficie Utile (Superficie calpestabile) pari a 2.427,50 €/m²



Tenuto conto, al momento attuale, dell'incertezza nel determinare l'esatto valore per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, attribuisco allo stesso un valore "interno" ai valori di cui sopra, pari a 25.000,00 €.

In definitiva si ha: $VM = 262.500,00 \text{ €} - 25.000,00 = 237.500,00 \text{ €}$

In conclusione il Valore di Mercato (VM) della quota di 1/1 della piena proprietà superficiaria dei beni oggetto di esecuzione, nelle condizioni rilevate in corso di sopralluogo, liberi, è pari, in cifra tonda, a: $VM = 237.500,00 \text{ €}$.

La trascrizione del pignoramento grava sulla **quota di ½ della piena proprietà superficiaria** (vedi nota 5 al §8), pertanto il valore della quota del compendio pignorato, ovvero dell'appartamento con annessa cantina e del posto auto, così come catastalmente identificati al § 1, è pari a: $VM = 118.750,00 \text{ €}$

11. PREZZO A BASE D'ASTA

Considerato che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (ex art. 2922 c.c.) e tenuto conto della particolarità dei meccanismi d'asta, ritengo congruo operare un ribasso a Valori di Mercato sopra determinati pari al 10%; si ha pertanto:

relativamente alla piena proprietà superficiaria

$$VBA = (1,00 - 0,10) \times \text{€ } 237.500,00 = 213.750,00 \text{ €}$$

relativamente alla quota di ½ della piena proprietà superficiaria

$$VBA = (1,00 - 0,10) \times \text{€ } 118.750,00 = 106.875,00 \text{ €}$$

12. APPETIBILITA' DEL BENE SUL MERCATO

La piena proprietà dell'immobile oggetto di stima risulta discretamente appetibile.

12bis. REGIME IMPOSITIVO

Il trasferimento non è soggetto ad Iva.

13. RIEPILOGO

Trattasi di lotto unico

14. ALLEGATI :

- 1) Tabella riepilogativa
- 2) Avvisi ricevimento Racc. AR
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Rappresentazione stato attuale



- 5) Documentazione catastale (Elaborati planimetrici, Estratto di mappa, Visura e planimetria catastale)
- 6) Dettagli calcoli della stima
- 7) Art. 17 NTA del comune di Sesto Fiorentino

Sesto Fiorentino 25/10/2021

Il CTU
Ing. Mario Lodà



