

Dr. Arch. Nicola Iozzo
Via Guido Banti, 12
50139 - Firenze
Tel. 055 432324
C.T.U. del Tribunale di Firenze n. 8772

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE ESECUZIONE IMMOBILIARI
G.E. DR.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA

nella procedura esecutiva immobiliare RG 172/2023 promossa da

████████ SPA
contro
TRATTORIA DA DAMASCO ██████████

Premessa

Il sottoscritto Nicola IOZZO, architetto, nato a Chiaravalle Centrale il 10/06/1965 con studio in Firenze via G. Banti, 12; libero professionista, iscritto all'albo di questo tribunale al n.8772 - è stato nominato "esperto" per la CTU come in epigrafe, ha presentato accettazione dell'incarico in data 26/09/2023.

Il Giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567.....;
- 2) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto.....;
- 3) di accedere all'immobile.....;
di avvertire immediatamente.....;
di redigere verbale
- 4) di consegnare foglio notizie.....;
- 5) di attendere 60 gg.....;
- 6) individuare altre trascrizioni di pignoramento.....;

Il Giudice pone all'esperto i seguenti quesiti:

"Provveda a

- I. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene;



- indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 2. riportare gli estremi dell' atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)*
 - 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - 4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 5. provvedere a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all' esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*
 - 6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. atto c.c.;*
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;*
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
 - 7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno*



- cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà;*
- 8. indicare l'importo annuo delle spese fisse, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate, altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; indicare il regime impositivo della vendita con l'aliquota se si tratta di IVA;*
 - 9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 10 settembre 1967.*
 - 10. indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:
-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*
 - 11. indicare il prezzo d'asta esponendo le correzioni e gli adeguamenti della stima....per la particolarità dei meccanismi base d'asta 10% circa lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso.....eventuali spese condominiali insolute;*
 - 12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato e le motivazioni.....indicare il regime impositivo di IVA;*
 - 13. effettuare riepilogo in caso di più lotti;*
 - 14. consegnare tabella riepilogativa insieme alla relazione indicando il valore di mercato libero/occupato e quello base d'asta;*
 - 15 (13). effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria*



l'attestazione del relativo invio.

16. (14). *presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c ..*
- A) *autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.*
- B) *Autorizza il C.T.U- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;*
- designa*
- a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile;*
- C) *avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).*
- D) *avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali;*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Giudice ordina all'esperto:

- 1) *di esaminare i documenti depositati ex art. 567.....;*

Sono stati esaminati i documenti agli atti della presente procedura esecutiva, dall'atto di compravendita si riscontra la correttezza degli immobili su cui è stata edificata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Sono stati reperiti gli atti di provenienza presso la conservatoria dei registri immobiliari di Firenze.

- 2) *di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto.....;*

Sono state effettuate comunicazioni alle parti con lettera raccomandata RR in data 17/10/2023; e seconda comunicazione a mezzo PEC in data 17/11/2023.



3) di accedere all'immobile.....;

Di aver effettuato sopralluogo all'immobile in data 09/11/2023. Tuttavia al presente sopralluogo non è stato possibile effettuare l'accesso perchè ne la proprietà tanto meno un suo delegato erano presenti.

Successivo sopralluogo in data 17/11/2023 congiuntamente al custode e ulteriore sopralluogo in data 04/12/2023 (quest'ultimo necessario per esigenze del locatario). In tali date è stato possibile effettuare l'accesso espletando le operazioni peritali. E' stato effettuato verbale di sopralluogo che risulta allegato.

4) ove il debitore non abbia ricevuto.....;

L'esecutato non ha ricevuto la prima comunicazione di sopralluogo, tuttavia ha ricevuto la seconda ed era presente al sopralluogo del 17/11/2023 congiuntamente anche con il locatario del locale.

5) di attendere 60 gg dal sopralluogo.....

il primo sopralluogo è stato effettuato in data 17/11/2023 e sono trascorsi 60 gg dal proseguimento del mandato.

6) si allega visura ipotecaria del bene oggetto di esecuzione in data 02/02/2024 con le formalità riscontrate.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTE NEL MANDATO

QUESITO N. 1 (*identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali....*)

QUESITO N. 2 (riportare gli estremi dell' atto di pignoramento...)

QUESITO N. 3 (indicare inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza...)

QUESITO N. 4 (fornire una sommaria descrizione dei beni...)

QUESITO N. 5 (riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato.....)

QUESITI N. 6 e 7 e 8 (verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri....)

QUESITO N. 9 (verificare la regolarità edilizia e urbanistica...)

QUESITO N. 10 (indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando...)

QUESITO N. 11 (indicare il valore base d'asta...)

QUESITO N. 12 (indicare se il bene risulta appetibile...)

QUESITO N. 13 (effettuare un riepilogo lotti...)

QUESITO N. 14 (consegnare tabella riepilogativa.....)



Unità immobiliare posta nel comune di Firenze Via del Barco, 13 - 50127 Firenze

Proprietà: Trattoria da Damasco [REDACTED]

Descrizione del bene (*quesito n. 1 e n. 4*):

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha destinazione commerciale, e più precisamente "ristorante". L'immobile ha accesso esclusivo dal civico 13 di Via del Barco, in Firenze. Costituito da tre piani: -piano seminterrato; -piano terra; -piano primo. Tali piani sono collegati da scala interna esclusiva. A corredo dell'unità immobiliare un resede frontale adibito a parcheggio, -e un resede tergalé adibito a giardino depresso. A quest'ultimo resede vi si accede da due cancelli carrabili posti su fronte strada e un cancello pedonale adiacente al fabbricato su lato destro guardando la facciata dalla pubblica Via. Tutti gli accessi, tanto l'ingresso del ristorante e anche i due cancelli carrabili, sono sprovvisti di apposizione di numero civico.

L'immobile risulta edificato con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura ordinaria, con finitura esterna a intonaco civile e tetto con tegole in cotto. Le finiture interne dell'unità immobiliare sono classiche con intonaci tinteggiati. Gli infissi e gli affissi sono classici e di modesta fattura. Alcune finestre, in particolare al piano terreno sono provviste di inferriate protettive. I pavimenti e i rivestimenti sono classici in clinker o gres porcellanato, la scala di collegamento è in pietra serena.

L'immobile nel suo complesso si trova in buono stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia e radiatori in alluminio. Non vi sono certificazioni degli impianti elettrico e idraulico in carico al locatario, tuttavia questi sono ad oggi funzionanti.

La zona in cui è posto il ristorante è di tipo prevalente residenziale e con diverse attività commerciali nell'ambito della zona, la stessa risulta ben integrata nel contesto urbano.

Individuazione catastale:

Al Nuovo Ufficio del Territorio di Firenze nel comune di Firenze:

- l'unità immobiliare è contraddistinta nel foglio di mappa n.32; particella n. 1740; categoria C/1; classe 10; consistenza mq 170; superficie catastale totale area mq 438; rendita catastale 11.519,06; proprietà per 1/1. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi e conforme all'uso a cui è destinata; la visura è esattamente intestata a "TRATTORIA DAMASCO [REDACTED] SEDE FIRENZE".



Confini unità immobiliare e resedi: Via del Barco, parcheggio pubblico tergale, particella n. 1639 e particella 158#; salvo se altri.

Estremi dell'atto di pignoramento (*quesito n. 2*)

Il pignoramento è stato notificato all'esecutato in data 26/05/2023 e 15/06/2023 depositato presso la casa comunale e inoltrato per raccomandata RR al destinatario. I beni descritti in tali atti, corrispondono a quelli oggetto di esecuzione.

Provenienza dei beni (*quesito n. 3*)

La corretta intestazione dei beni in oggetto:

TRATTORIA DA DAMASCO [REDACTED] Sede in FIRENZE (FI) CODICE FISCALE [REDACTED] -perviene all'attuale proprietà attraverso la realizzazione di nuova costruzione dopo acquisizione del terreno edificabile:

- Atto Pubblico di Compravendita del 04/02/1982 [REDACTED]

- Atto Costitutivo Società in Accomandata Semplice Atto del 04/04/2008 [REDACTED]

Catasto urbano:

1) L'immobile foglio 32 particella 1740 risulta variato in base alla nota di COSTITUZIONE del 30/01/2009 Pratica n. FI0032064 in atti dal 30/01/2009 COSTITUZIONE (n.291.1/2009);

2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/01/2010 Pratica n. FI0011368 in atti dal 14/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 814.1/2010).

L'immobile risulta variato in base alla nota di inserimento superficie di impianto del 09/11/2015.

Catasto terreni:

3) Foglio 32 Particella 1740 costituzione con Tipo Mappale del 15/01/2009 Pratica n.FI0007374 in atti dal 15/01/2009 (n.7374.1/2009);

4) Foglio 32 particella 1690 costituzione con Tipo di Frazionamento del 29/04/2002 Pratica n.141933 in atti dal 29/04/2002 (n.3703.1/2002); deriva dal Frazionamento/Soppressione della particella n.147 del foglio di mappa n. 32.



(Nella nota di visura viene riportato che "nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:32 Particella:147 ; Foglio:32 Particella:149).

Il bene è occupato o libero (*quesito n. 5*):

il bene unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta **OCCUPATO** alla data del sopralluogo. Il locatario è indicato nel contratto di locazione successivamente menzionato.

Contratto di locazione a titolo del sig. [REDACTED] stipulato in data 07/09/2021 con TRATTORIA [REDACTED]

Il contratto risulta firmato dalle parti, tuttavia non viene fornita dalla proprietà ne tanto meno dal locatario copia della registrazione con i relativi estremi.

Il canone di locazione ha un importo annuo di [REDACTED] oltre iva ordinaria per complessivi €. [REDACTED] Il canone di locazione è ritenuto a giudizio del sottoscritto congruo: -in ragione delle media dei valori delle tabelle OMI per il secondo semestre dell'anno 2023; -da ricognizione presso le pubblicità immobiliari per attività similari; -e anche in ragione del momentaneo periodo economico di crisi, oltre che della posizione decentrata dell'attività.

Formalità vincoli e oneri (*quesito n. 6*):

Con il passaggio di proprietà dovranno essere trasferite le eventuali servitù riportate negli atti di provenienza.

Non si riescono ad accertare altri tipi di formalità.

Non vi è condominio in quanto trattasi di unità immobiliare a se stante.

L'immobile non è sottoposto a tutela di vincolo storico artistico.

Si allega atto di convezione urbanistica stipulato con il comune di Firenze e registrato in Firenze Atti Civili in data 21/08/2007.

Formalità vincoli e oneri (*quesito n.7*):

Alla verifica del CTU si riscontano le formalità come da certificato acquisto presso la conservatoria dei registri immobiliari, allegata a questi atti, e che risultano le seguenti:

1.TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 22/04/2008 R.P.10390 R.G.16023

PUBBLICO UFFICIALE [REDACTED] REPERTORIO 2189/1936 DEL 04/04/2008

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

IMMOBILI SITI IN FIRENZE



2.ISCRIZIONE CONTRO DEL 15/02/2008 R.P. 6110 R.G.29451
PUBBLICO UFFICIALE [REDACTED] REPERTORIO 2835/2533 DEL 11/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FORDIARIO
IMMOBILI SITI IN FIRENZE
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 05/11/2009 R.P.33429 R.G.49422
PUBBLICO UFFICIALE VICE SEGRETARIO [REDACTED] REPERTORIO 62745
DEL 21/10/2009
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DIRITTI DI REALI A TITOLO GRATUITO
IMMOBILI SITI IN FIRENZE
SOGGETTO CEDENTE

4.ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/12/2022 R.P. 9956 R.G. 55420
PUBBLICO UFFICIALE [REDACTED] 424055 DEL 14/12/2022
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA INGIUNZIONE
FISCALE (ART. 7 COMMA 2 LETTERA GG - QUATE D.L. N. 70 DEL 2011)
IMMOBILI SITI IN FIRENZE
SOGGETTO DEBITORE

5.TRASCRIZIONE CONTRO DEL 20/07/2023 R.P.22336 R.G. 30047
PUBBLICO UFFICIALE UFF. [REDACTED] FIRENZE
REPERTORIO 5932 DEL 29/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI SITI IN FIRENZE

Indicare l'importo annuo spese (quesito n.8):

Non essendoci condominio non vi sono spese di gestione condominiale. Il proprietario e il locatario su mia richiesta non danno ulteriori indicazioni in merito a spese da sostenere.

Posizione urbanistica (quesito n. 9 e 9 bis):

In ottemperanza alle vigenti norme edilizie urbanistiche, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stata edificata in forza alla:

1) pratica edilizia busta n. 757 del 2007 Permesso di Costruire n. 189 del 2007;



- 2) pratica edilizia busta n. 275 del 2008 Permesso di Costruire n. 68/2008 (variante)
- 3) variante finale ai sensi dell'art. 142 della L.R. 03/01/2005 n. 1 protocollo n. 11466/09 del 04/03/2009;
- 4) comunicazione di inizio dei lavori protocollo n. 66625/2007 del 10/12/2007;
- 5) comunicazione di fine lavori n.11468/2009 del 04/03/2009;
- 6) certificato di Agibilità protocollo n. 12597 del 10 marzo 2009 cat 25;
- 7) collaudo delle opere strutturali deposito Genio Civile del 30/01/2009 pratica originaria strutturale n. 131928 del 21/12/2007 e relazione finale del 30/01/2009;
- 8) copia della convezione redatta con amm.ne comunale registrata a Firenze Atti Civili del 21/08/2007 n. 8168.

In sede di rilievo si riscontra difformità edilizia tra lo stato realizzato e il progetto di variante a ultimazione dei lavori che riguarda:

esterno:

nel giardino laterale e tergale denominato "depresso" si riscontra che il terreno sistemato a scarpata a ridosso dello scannafosso che perimetra l'edificio, contenuto da un cordolo, è stato realizzato in maniera diversa. Viene realizzato un muretto di contenimento di altezza circa cm 90 che contiene il terreno, venendo meno la scarpata di progetto in variante.

piano terreno:

si riscontra lieve errore grafico (solo nella pianta di progetto in variante art. 142) della porta di ingresso, questa non è stata correttamente graficizzata. Tuttavia nel disegno di sovrapposto, nei prospetti, e nella relazione tecnica di variante finale risulta correttamente graficizzata e descritta;

piano primo:

si riscontra un vano di sottotetto non autorizzato che costituisce superficie utile e volume, collegato attraverso una porta con il vano sala piu' grande. Tale vano non è stato rappresentato nella variante finale art.142 al permesso di costruire quindi, non autorizzato. Pertanto risulta difforme. Tale vano va richiuso murando la porta del suo accesso per la messa in pristino dello stato dei luoghi.

In ragione di quanto sopradetto, l'immobile non risulta conforme da un punto di vista edilizio.

Per rendere conforme l'immobile a carattere edilizio è necessario depositare una pratica "Scia in Sanatoria" in cui si rettificano le difformità prima relazionate.

Tale pratica prevede oggi una sanzione amministrativa, piu' spese per diritti di segreteria. Si aggiungono ulteriori spese tecniche per la redazione delle necessarie pratiche edilizie. Tali spese sono riportate nei conteggi in appresso.



L'immobile è stato edificato dopo il 1967. Precisamente è stato edificato con le pratiche edilizie prima elencate, con fine lavori del 04/03/2009; e certificato di agibilità del 10/03/2009.

Il regime impositivo della vendita è quello dettato dalla normativa vigente in materia di compravendita per questo tipo di immobili.

Indicare i criteri di stima (*quesito n. 10*):

la valutazione viene effettuata e riferita alla data della presente perizia, il criterio adottato è quello della ricerca del piu' probabile valore di mercato in ragione delle superficie netta dell'immobile, attraverso ricerche esperite del valore per metro quadrato per vano, con consultazione di agenzie immobiliari per immobili similari nella zona, e anche attraverso le tabelle OMI.

Si effettua inoltre una stima per capitalizzazione del reddito partendo dal presupposto che, essendo oggi l'attività e l'immobile in locazione, il reddito da capitalizzare risulta il canone di locazione riscontrato da contratto fornito dall'esecutato e dal locatario.

Nella valutazione si tiene conto delle condizioni attuali dell'immobile sia interne che esterne, delle finiture, della posizione e dei servizi per la zona.

Per quanto riguarda i resedi: -su fronte strada adibito a parcheggio e aiuole; -nella parte tergale e laterale adibito a giardino depresso, di cui quest'ultimo assolve alle funzioni di cassa di espansione per eventuali esondazioni del torrente Mugnone. Detti resedi a giudizio del sottoscritto non costituiscono un valore aggiunto all'unità immobiliare, ma il loro valore è parte integrata al valore dell'immobile in quanto entrambi elementi fondamentali per la funzionalità dell'immobile stesso. I parcheggi realizzati su fronte strada sono indispensabili in ragione della destinazione d'uso di attività produttiva; e il giardino depresso lo è in ragione della sicurezza dell'immobile in quanto deve assolvere alla funzione di cassa di espansione per eventuali esondazioni del torrente Mugnone.

Indicare il valore base d'asta (*quesito n. 11*):

dalle indagini esperite di ricerca per la zona dove è posta l' unità immobiliare con attività di ristorazione, anche attraverso consultazione delle pubblicità immobiliari per la zona e tabelle OMI, visto lo stato dell'immobile e delle finiture, vista la localizzazione e la sua destinazione d'uso, il piu' provabile valore di mercato da attribuire risulta come segue:



A) Stima dell'immobile in termini di superficie;

Valutazione dei beni liberi:

Unità immobiliare valutata in termini di superficie calpestabile e in ragione dell'uso del vano:

- conteggi superfici e attribuzione valore economico -

P SEMIN.RRATO

	ml	ml	mq	€/mq	tot €.
Dispensa			78,22	€ 2 200,00	€ 172 084,00
Spogliatoio			21,24	€ 2 200,00	€ 46 728,00
Bagno			3,75	€ 1 800,00	€ 6 750,00
Bagno	1,82	1,23	2,24	€ 1 800,00	€ 4 029,48
Bagno	1,82	1,23	2,24	€ 1 800,00	€ 4 029,48
Anti bagno	3,02	1,51	4,56	€ 1 400,00	€ 6 384,28
Disimpegno	1,85	1,82	3,37	€ 1 400,00	€ 4 713,80
" "	4,00	1,50	6,00	€ 1 400,00	€ 8 400,00
Rip. sottoscale	1,65	1,19	<u>1,96</u>	€ 1 200,00	<u>€ 2 356,20</u>
			123,58		€ 255 475,24

P TERRENO

	ml	ml	mq	€/mq	tot €.
Sala			85,47	€ 3 700,00	€ 316 239,00
Cucina			32,00	€ 3 500,00	€ 112 000,00
Bagno	2,39	1,5	3,59	€ 1 800,00	€ 6 453,00
Anti bagno	1,50	1,69	<u>2,54</u>	€ 1 400,00	<u>€ 3 549,00</u>
			123,59		€ 438 241,00

P PRIMO

	ml	ml	mq	€/mq	tot €.
Sala	2,74	5,68	15,56	€ 3 600,00	€ 56 027,52
Sala	2,75	3,24	8,91	€ 3 600,00	€ 32 076,00
Bagno	1,43	2	2,86	€ 1 800,00	€ 5 148,00
Anti bagno	1,00	1,43	1,43	€ 1 400,00	€ 2 002,00
Locale Tecnico			<u>13,56</u>	€ 1 200,00	<u>€ 16 272,00</u>
			42,32		€ 111 525,52

Tot mq 289,49

Totale € 805 241,76

**VALORE DEL LOTTO LIBERO
E IN CONTO TONDO**

€ 805.241,76

€ 805.200,00



Spese necessaria (ad oggi) per rendere conforme l'abitazione dal punto di vista edilizio:

per pratica edilizia sanatoria sanzione amm.va	€ 1.000
diritti segreteria edilizi per pratica	€ 250
bolli catastali per aggiornamento piante	€ 50
spese tecnico complessive per Scia e Agg. Catastale	€ 6.700 ivato

Spese per opere di lavori edili:

chiusura porta al piano primo e imbiancatura vano	€ 2.000 ivato
---	---------------

- Totale complessivo spese **€ 10.000,00**

VALORE DEL LOTTO DECURTATO DELLE SPESE

€ 805.241,76 - € 10.000,00) = € 795.241,76

PREZZO BASE D'ASTA 10% MENO = € 79.524,18

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO € 715.717,58

E IN CONTO TONDO € 715.700,00

VALUTAZIONE DEL BENE OCCUPATO:

Considerando che il bene risulta **in locazione** si considera una decurtazione del 25% del valore dell'immobile.

VALORE DEL LOTTO (decurtato delle spese) € 795.241,76

in detrazione €795.241,76x25%= € 198.810,44

VALORE DEL LOTTO OCCUPATO € 596.431,32

PREZZO BASE D'ASTA 10% MENO = € 59.643,13

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO € 536.788,19

OCCUPATO

E IN CONTO TONDO € 536.700,00



B) Stima dell'immobile in termini CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO;

Stima del bene **utilizzando il criterio di capitalizzazione.**

Una ulteriore verifica del prezzo di mercato del bene puo' essere effettuata con il metodo della capitalizzazione finanziaria, che si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile. Per tali motivi è necessario utilizzare il procedimento reddituale basato sull'assunto che un bene "valga per quanto rende".

In questo procedimento il canone annuo dell'immobile viene convertito direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula:

$V=Rn/r$ dove: Rn = reddito normale annuo r = saggio di capitalizzazione

DETERMINAZIONE DEL REDDITO DA CAPITALIZZARE

Ai fini della stima con questo criterio, il reddito da capitalizzare corrisponde in questo caso al canone di locazione, in quanto l'incasso per l'esecutato è la locazione, calcolata al lordo delle spese, previa verifica della sua conformità al mercato.

L'indagine svolta sul mercato, e anche in ragione delle tabelle OMI ha confermato la congruità del canone in essere. A tale importo vanno decurtate le spese annue che incidono sul bene nella misura di circa il 25% tra imposte e tasse, manutenzione straordinaria, assicurazione ecc....

INDIVIDUAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione è il tasso che applicato al reddito prodotto dall'immobile, lo converte in valore capitale; esso rappresenta il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il valore di mercato del bene stimato, di conseguenza, il più probabile valore di mercato. Si procede alla determinazione del saggio con procedimento analitico, partendo dal saggio medio di mercato al quale vengono apportate aggiunte e detrazioni secondo la formula:

$r = r_m + \text{Somatoria di A} + \text{Somatoria di D}$

dove: r_m = saggio medio espresso da rilevatori del mercato nel 4,50%

A = aggiunte

D = detrazioni



Per il calcolo delle aggiunte e detrazioni si procede secondo la classificazione rituale, riportando incrementi e decrementi al saggio medio, dove le caratteristiche positive e negative diminuiscono/aumentano il coefficiente "r" :

Tabella - Prof. Arch. Luigi OREFICE

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi Decrementi	Valore assunto
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+o- 0.22%	+0.15%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+o- 0.28%	+0.16%
Qualificazione dell'ambiente esterno	+o- 0.18%	-0.05%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	+o- 0.8%	+0.6%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+o- 0.6%	+0.2%
Caratteristiche di panoramicità	+o- 0.36%	0
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	+o- 0.20%	+0.12%
Quota rispetto al piano stradale	+o- 0.08%	+0.06%
Dimensioni non ordinarie di spazi scoperti/coperti	+o- 0.06%	0.00%
Grado di rifinitura interna ed esterna	+o- 0.16%	+0.70%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+o- 0.12%	+0.06%
Età dell'edificio	+o- 0.10%	+0.08%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	+o- 0.04%	0.00%
Totale incrementi/decrementi		+2.08%
Saggio di capitalizzazione Finale "r" convenzionale 4.50%	determinato	2.42%



DETERMINAZIONE DEL VALORE

La stima del valore si traduce con l'appropriata formula di matematica finanziaria:

$$Vm=Rn/r$$

V_m = valore di mercato dell'immobile

Reddito dell'immobile da contratto di locazione al netto di IVA € 25.753,68

Spese nella misura del 25% = € 6.393,42

R_n = reddito netto annuo dell'immobile pari ad € 19.180,26

r = tasso di attualizzazione dei redditi determinato pari a 2.42 %

Si ottiene: € 19.180,26 / 2.42% = € (19.180,26x100)/2.42= € 792.572,73

Valore di stima con criterio di capitalizzazione € 792.572,73

Valore del lotto stimato in termini di superficie di € 805.241,76

**ESSENDO I DUE VALORI MOLTO VICINI RITENGO DI ADOTTARE PER L'ASTA
IL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE IN TERMINI DI SUPERFICIE.**

Indicare se il bene risulta appetibile (*quesito n. 12*):

I beni risultano appetibili.

Allegati alla presente:

1. documentazione catastale ;
2. documentazione urbanistica;
3. atti di provenienza;
4. ispezione ipotecaria, con elenco formalità;
5. lettere di comunicazione e ricevute racc.;
6. certificato di residenza e verbale sopralluogo;
7. relazione stima epurata dati sensibili;
8. tabella riepilogativa;
9. documentazione fotografica;
10. contratto di locazione.

Firenze li 06/02/2024

Il CTU arch. Nicola Iozzo

