

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Terza Sezione civile**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. 180/2018**

Promosso da BANCA DI CREDITO COOP.VO DI PONTASSIEVE SOC. COOP.

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-----

Il sottoscritto Geometra Giacomo Montoci, con studio in Firenze Via Fiume n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3889/12 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4779, con Ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Laura D'Amelio veniva nominato C.T.U. e in data 02/01/2019 prestava giuramento ed accettava l'incarico.

Al sottoscritto venivano sottoposti i seguenti quesiti:

*“Provveda a*

***1) - 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: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare 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; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

*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, da acquisire se non è già in atti, 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; se **trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto***



*riportata tra gli allegati;*

5) - provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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:

-domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

-debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. 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, da riportare nella CTU in maniera completa con l'indicazione del soggetto a favore e contro, la data e il numero di iscrizione ) 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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8) - indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 01/09/1967. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 Dpr 06 Giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi**



*della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47/85 o art. 46, V co, Dpr 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*10) - indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 cpc, della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

*11) – indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica , lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*



12) – *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato,*

*specificandone le ragioni;*

*in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*

*-il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*

*-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 03 giugno 1940, n. 1078;*

*- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

-----

In esito all'incarico conferitomi, ho quindi redatto la seguente

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **1) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**, posto in Comune di Rufina, località Contea n. 114, dislocato su due livelli (terreno e primo) collegati a mezzo di scala interna, oltre vano accessorio (ripostiglio) al piano terreno con ingresso indipendente dal n.c. 116.

**Confini:** proprietà xxxxxxxx o aventi causa, proprietà xxxxxxxx o aventi causa, via di Contea (interna), s.s.a.

**Dati catastali:** All'Agenzia del Territorio di Firenze il bene di cui sopra è censito al C.F. del Comune di Rufina in esatto conto agli esecutati Sig.ri xxxxxxxxxxxx e



xxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno.

Il bene immobile è identificato nel foglio di mappa **2**, particella **36**, subalterno **1** e particella **39**, subalterno **5**, categoria A/4 di classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 69, rendita Euro 194,19 (vedi certificato catastale allegato E).

I suddetti dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

La rappresentazione grafica dell'appartamento nella planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio in data 11/01/2006 (vedi allegato C - ultima planimetria in atti) non è conforme allo stato di fatto, come meglio specificato nel prosieguo.

#### **2) - ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

Atto di pignoramento immobiliare Rep. n. 2796 del 08/03/2018 dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Coop. con sede in Pontassieve (C.F. 00409340486) - Reg. Part. n. 9738 del 06/04/2018.

L'atto sopra indicato riguarda la piena proprietà del lotto di cui sopra.

#### **3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta agli esecutati Sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, coniugi in comunione legale, per la quota di ½ ciascuno, dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con atto di compravendita ai rogiti Notaio xxxxxxxxxxxx di Firenze del 18/06/1990 - Rep. n. xxxxxxxx (vedi allegato F), registrato a Firenze il xxxxxxxxxxxx al n. xxxxx e trascritto a Firenze il xxxxxxxx - Reg. Part. n. xxxxxx.

#### **4) - SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un'unità abitativa disposta su due livelli (terreno e primo-sottotetto), posta in Comune di Rufina (FI), località Contea, con autonomo ingresso su strada



interna al n.c. 114 (vedi foto 1-2) oltre ad un adiacente vano accessorio (ripostiglio)

al piano terreno con ingresso indipendente dal n.c. 116 di detta strada interna (foto 11).

L'unità abitativa fa parte di un più ampio edificio di vecchia costruzione e si compone di ingresso, bagno wc (con sovrastante palco morto accessibile a mezzo di scala retrattile) e cucina/pranzo al piano terreno (foto 3-4-5-6) oltre a due locali al piano primo / sottotetto (foto 9-10).

I due livelli sono tra loro collegati a mezzo di scala interna (foto 7-8). Nella consistenza è compreso anche un vano accessorio al piano terreno (ripostiglio), con accesso indipendente al civico n. 116 e nel quale è alloggiata la caldaia a servizio dell'adiacente appartamento (foto 11-12).

Trattasi di quanto graficamente rappresentato nella planimetria dello stato di rilievo in scala 1:100 (allegato D).

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento, comprensiva della scala interna di collegamento e dell'adiacente locale ripostiglio al piano terreno con accesso indipendente, è di circa mq. 63.

Nel complesso l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con pareti intonacate e tinteggiate, portoncino di ingresso in legno, infissi interni ed esterni in legno con vetrocamera.

I pavimenti sono in ceramica (o similare), il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia alloggiata nell'adiacente locale accessorio, l'impianto elettrico è incassato sotto traccia.

Il servizio igienico, dotato di finestra su strada, è composto da lavabo, bidet, vaso e cabina doccia oltre ad un palco morto sovrastante con accesso a mezzo di botola con scala retrattile (foto 4).





Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade nell'ambito del " *tessuto edificato D-art.18.1 NTA* ", ed è classificato in parte con *lettera "c"* ed in parte con *lettera "d"* (*art. 4.3 – 4.4 NTA*) del Regolamento Urbanistico vigente.

**5) - INDICAZIONE DEL POSSESSO DEL BENE**

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dall'esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx che ha sottoscritto il verbale di accesso dichiarando di occupare l'immobile unitamente alla propria figlia minorenn.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Rufina, alla data del 31/07/2019 soltanto la sig.ra xxxxxxxxxxxxxx risulta residente presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente ad una figlia minorenn, mentre il sig. xxxxxxxxxxxxxx risulta residente altrove.

In esito a quanto sopra l'immobile è da ritenersi libero.

**6) - FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE**

L'appartamento fa parte di un edificio non costituito in condominio.

Come riferito dall'esecutata le modeste spese per i servizi a comune con le limitrofe unità immobiliari vengono definite bonariamente tra gli interessati.

Dalle ricerche svolte non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene ad eccezione di quelle indicate nel successivo punto 7.

**7) - FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE, CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze, alla data del 02/09/2019 risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile in oggetto:



**Trascrizioni**

-Trascrizione Reg. Particolare n. **12152** del **28/05/2014** per pignoramento immobiliare Rep. n. 5094/2014 a favore di Banca del Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Coop con sede in Pontassieve (C.F. 00409340486) contro xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno.

-Trascrizione Reg. Particolare n. **30778** del **27/10/2017** per domanda giudiziale del Tribunale di Firenze – rep. N. 19595 del 16/09/2017 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx.

-Trascrizione Reg. Particolare n. **9738** del **06/04/2018** per pignoramento immobiliare Rep. n. 2796/2018 a favore di Banca del Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Coop con sede in Pontassieve (C.F. 00409340486) contro xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno.

**Iscrizioni**

-Iscrizione Reg. Particolare n. **1224** del **15/02/2005** per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto ai rogiti Notaio xxxxxxxx del xxxxxxxx – Rep. n. 51159/7861) a favore di Banca del Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Coop con sede in Pontassieve (C.F. 00409340486) contro xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno.

-Iscrizione Reg. Particolare n. **872** del **28/02/2013** per ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Pontassieve del 08/02/2013 Rep. N. 397/2013 a favore di Banca del Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Coop con sede in Pontassieve (C.F. 00409340486) contro xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno.

**8) - SPESE CONDOMINIALI**



Come detto l'unità abitativa fa parte di un edificio non costituito in condominio.

**9) - VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

L'edificio del quale fa parte l'appartamento di cui trattasi è stato edificato in epoca remota, come documentato dalla planimetria catastale d'impianto del 1939 e quindi anteriormente al 01/09/1967. Non è stata reperita la licenza di costruzione e l'abitabilità/agibilità.

Da tale data l'appartamento non è stato oggetto di interventi edilizi ad eccezione di opere interne per le quali è stata rilasciata dal Comune di Rufina la Concessione edilizia a sanatoria n. 1/90 del 05/01/1990 ai sensi dell'art. 13 – Legge 47/85, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale e parere ASL n. 11 del 18/10/89.

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione a sanatoria n. 1/90, si riscontrano le seguenti difformità:

- a) -difformità grafica consistente nella mancata rappresentazione del ripostiglio (palco morto) sovrastante il bagno wc, con preesistente accesso dal cortile retrostante; l'esistenza del ripostiglio è desumibile dall'altezza del bagno wc sottostante, indicata in ml. 2,20 e corrispondente allo stato di fatto;
- b) -chiusura di porta esterna che consentiva l'accesso al suddetto ripostiglio (palco morto) dal cortile retrostante l'edificio;
- c) -apertura di botola con scala retrattile sul soffitto del bagno wc al piano terra per collegamento con il sovrastante palco morto;
- d) -realizzazione di tramezzatura interna al piano primo per delimitare la camera dal vano scala.

Tali difformità, ad eccezione di quella grafica di cui al punto a), si rilevano anche dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del 22/12/1989 (ultima in



atti – allegato C).

Atteso quanto sopra, ad avviso dello scrivente l'appartamento è da ritenersi commerciabile ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85; tuttavia, ai fini della piena conformità urbanistica, l'assegnatario dovrà depositare al Comune di Rufina richiesta di accertamento di conformità ex art. 209 L.R. 65/2014 (sanatoria) per la regolarizzazione delle suddette difformità riscontrate; tale istanza sarà subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da €. 1.000,00 a €. 5.164,00, in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

I costi presunti per la pratica amministrativa di sanatoria di cui sopra (comprensiva di sanzione amministrativa, oneri concessori, diritti di segreteria e spese tecniche per onorari professionali), vengono forfettariamente quantificati in €. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento), che saranno detratti dal valore economico di stima.

In alternativa all'accertamento di conformità e con costi presumibili pressoché analoghi, come da indicazioni fornite dal tecnico comunale, potrebbe essere presentata una comunicazione inizio lavori asseverata ex art. 136 L.R. 65/2014 (c.d. "CILA tardiva") con pagamento di sanzione pecuniaria di €. 1.000,00.

## **10) - VALUTAZIONE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE**

### **Criteri generali di stima**

Il valore di mercato dell'unità abitativa viene determinato mediante il criterio sintetico-comparativo ("*stima sommaria per comparazione*"), ossia moltiplicando la superficie commerciale complessiva per il valore unitario a metro quadrato ottenuto per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, appartenenti allo stesso "*segmento di mercato*", ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe ed oggetto di recenti contrattazioni.



### Ricerca del più probabile valore di mercato

Ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità abitativa di cui trattasi si è ritenuto di adottare tre metodologie: per ricerca diretta, per ricerca indiretta e per consultazione di banche dati (OMI).

1)-per ricerca diretta: da ricerche effettuate sono stati reperiti i prezzi di vendita di due immobili (c.d. “*comparabili*”) ubicati in zona limitrofa ed oggetto di recenti compravendite, come di seguito specificato:

-atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx – Rep. n. xxxxxx:  
appartamento per civile abitazione sito in Loc. Contea n. xx, superficie catastale mq. xx, valore dichiarato €. xxxxxxxxxxxx;

-atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx – Rep. n. xxxxxx:  
appartamento per civile abitazione sito in Loc. Contea n. xx, superficie catastale mq. xx, valore dichiarato €. xxxxxxxxxxxx;

2)-per ricerca indiretta: da indagini di mercato presso agenzie di zona e da ricerche effettuate presso inserzioni e annunci immobiliari similari a quelli oggetto di stima, (*fonte Immobiliare.it, Casa.it*) sono state individuate offerte di vendita ricomprese tra €. 1.100,00-1.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale per immobili in stato di conservazione normale. Trattandosi di prezzi di offerta (c.d. “*asking price*”), verosimilmente soggetti a ribassi dovuti alla consueta attività di trattativa tra venditore ed acquirente, si ritiene equo e congruo applicare ad essi un abbattimento percentuale del 15%, pertanto i presumibili valori di mercato saranno compresi tra €. 935,00 – 1.020,00 al metro quadrato;

3)-consultazione banca dati: i valori riportati dall'OMI per “*abitazioni civili*” nella zona in questione, in stato di conservazione normale, è ricompreso tra €. 1.000,00 ed €. 1.400,00 al metro quadrato di superficie lorda.



**Determinazione della superficie commerciale**

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti (al lordo dei muri interni e perimetrali) e delle superfici delle pertinenze adeguatamente omogeneizzate e ponderate con coefficienti correttivi (DPR 138/98 – Agenzia Entrate).

Nella fattispecie la superficie commerciale dell'immobile, ottenuta elaborando le dirette misurazioni eseguite sul posto, è risultata la seguente:

-sup. lorda vani principali e accessori diretti	mq. 70,50
-sup. lorda rip. P.T. (non comunicante) mq. 8,15 x coeff. 0,25	<u>mq. 2,04</u>
Totale sup. commerciale	<b><u>mq. 72,54</u></b>

**Valore in regime di libera contrattazione di mercato**

Atteso quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte ed elaborando opportunamente i dati acquisiti al fine di adeguarli alle peculiarità del bene in esame, apportando gli idonei aggiustamenti ai prezzi dei comparabili, lo scrivente ha individuato il più probabile valore unitario di mercato, in regime di libera contrattazione, in Euro 1.000,00 (Euro mille) al metro quadrato di superficie commerciale.

Valore dell'appartamento in regime di libero mercato

Preso atto del valore di mercato a metro quadrato come sopra individuato e della superficie commerciale determinata, si ottiene:

mq. 72,54 x €. 1.000,00/mq = €. 72.540,00

A tale valore viene detratta la somma di €. 2.500,00 stimata per la pratica amministrativa di regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate e descritte al precedente paragrafo 9, per cui avremo:

€. 72.540,00 - €. 2.500,00 = €. 70.040,00



**11) – PREZZO A BASE D'ASTA**

Ai fini della vendita all'asta, tenendo conto dei meccanismi che comporta tale procedura, si ritiene ammissibile e proponibile un abbattimento del 10% sul valore di mercato sopra determinato, per cui avremo:

€. 70.040,00 – 10% = €. 63.036,00

**prezzo a base d'asta consigliato €. 63.000,00**

**12) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

L'immobile di cui sopra è intestato a soggetti privati, pertanto la vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

**PRECISAZIONI CONCLUSIVE**

Come previsto nel verbale di giuramento lo scrivente provvederà ad inviare a mezzo raccomandata AR la presente relazione agli esecutati, se non costituiti.

Nel ringraziare la S.V.I. della fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione composta da n. 16 pagine oltre allegati, restando a disposizione per i chiarimenti qualora ritenuti necessari.

Con osservanza

Firenze 10 Settembre 2019

*L'Esperto*

*Geom. Giacomo Montoci*

**ALLEGATI**

- ALLEGATO "A": tabella riepilogativa
- ALLEGATO "B": documentazione fotografica
- ALLEGATO "C": planimetria catastale
- ALLEGATO "D": planimetria stato di rilievo (scala 1:100)



- **ALLEGATO "E"**: visura catastale
- **ALLEGATO "F"**: titolo di provenienza
- **ALLEGATO "G"**: elenco formalità
- **ALLEGATO "H"**: copia avvisi di ricevimento racc. A/R (inizio o.p.)

