Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione civile

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 178/2024

Promosso da [redacted]

contro

XXXXXXXXXXX

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. Francesca Romana Bisegna del 21/06/2025 veniva nominato C.T.U. e in data 23/06/2025 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*

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

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*

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

strumento urbanistico comunale; ***se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto****;*

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, provvedendo in caso positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto.* ***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;

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

-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 procedente, 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 dichiari che la costruzione è iniziata*

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

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) -evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, ***di concerto con il custode Isveg,*** *nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e*

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Minister delle infrastrutture e dei trasporti;

*11) - 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.*

*12) – 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.*

*13) – **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

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

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 al piano primo, facente parte di un più ampio edificio residenziale plurifamiliare di antica costruzione, posto in Comune di Capraia e Limite (FI), Lungarno Trento e Trieste n. 2 (lettera B).

Confini: proprietà xxxxxx o aventi causa, parti comuni, s.s.a.

Dati catastali**:** All'Agenzia delle Entrate – D.P. di Firenze – Ufficio Territorio il bene immobile di cui sopra è censito al C.F. del Comune di Capraia e Limite (FI) in esatto conto all'esecutato Sig.. xxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il bene immobile è identificato nel foglio di mappa **19**, particella **130**, subalterno **502**, categoria A/3 di classe 3, consistenza 4,5 vani catastali, superficie catastale mq. 69, rendita Euro 348,61 (vedi visura 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 -

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

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. 4931 del 09/05/2024 dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze, a favore della SPRING SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) – cod. fisc. 05074030262 - Reg. Part. n. 16188 del 04/06/2024.

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 all'esecutato Sig. xxxxxxxxxxx dalla Sig.ra [redacted] con atto di compravendita ai rogiti Notaio xxxxxxxxxxxxx di Firenze del 04/06/2007 – Rep. n. 745 , registrato a Firenze il 18/06/2007 al n. 5504 e trascritto a Firenze il 20/06/2007 - Reg. Part. n. 16132 (vedi allegato F).

4) - SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento al piano piano primo, facente parte di un più ampio edificio di antica costruzione, posto in Comune di Capraia e Limite (FI) con accesso da Lungarno Trento e Trieste al n.c. 2/B (foto 1-2) a mezzo di ingresso e scala a comune.

L'unità abitativa si compone di ingresso, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico e disimpegno al piano primo (foto 3-4-5-6-7-8-9-10) oltre a due locali soprastanti ad uso soffitta/sottotetto, adibiti a camera da letto e ripostiglio (foto 12-13-14). I due livelli sono tra loro collegati a mezzo di scala interna in ferro e legno (foto 11).

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

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

La superficie calpestabile complessiva dell'appartamento, comprensiva della scala interna di collegamento, è di circa mq. 50 e la superficie calpestabile della soffitta/sottotetto, incluse le porzioni con h<1,50 ml, è di circa mq. 22.

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

I pavimenti sono in grès (o similare) al piano terreno, ad eccezione del bagno wc in ceramica ed in parquet al piano soffitta/sottotetto; il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia alloggiata nel disimpegno, l'impianto elettrico è incassato sotto traccia.

Il servizio igienico, dotato di finestra sul tergo, è composto da lavabo, bidet, vaso e cabina doccia (foto 4).

Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade nella zona " *A1 - centro storico di Capraia F.na e Limite sull'Arno*" (*articoli da n. 28 a n. 32 NTA*) del Regolamento Urbanistico vigente. L'edificio risulta inoltre schedato – comparto E U.M.I 22 (edificio già presente nella cartografia del 1883).

5) - INDICAZIONE DEL POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato da Randelli Simonetta, coniuge dall'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxx, che ha sottoscritto il verbale di accesso dichiarando di occupare l'immobile unitamente al proprio marito.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Capraia e Limite (FI), alla data del 10/10/2025 l'esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxx risulta residente presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente alla moglie Sig.ra xxxxxxxxxxxx , come da certificato contestuale che si allega sotto lettera G.

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

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

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'esecutato 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 22/10/2025 risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile in oggetto:

Trascrizioni

-Trascrizione Reg. Particolare n. **37859** del **12/12/2022** per pignoramento immobiliare Rep. n. 9677 del 15/10/2022 a favore di SPRING SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) – Codice Fiscale 05074030262 contro xxxxxxxxxxxxxx;

-Trascrizione Reg. Particolare n. **16188** del **04/06/2024** per pignoramento immobiliare Rep. n. 4931 del 09/05/2024 a favore di SPRING SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) – Codice Fiscale 05074030262 contro xxxxxxxxxxxxxxx;

Iscrizioni

-Iscrizione Reg. Particolare n. **6768** del **20/06/2007** per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto ai rogiti Notaio xxxxxxxxxxx del 04/06/2007 – Rep. n. 746) a favore di MELIOBANCA S.p.a. con sede in Milano – Codice Fiscale 00651540585 contro xxxxxxxxxxx e

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

xxxxxxxxxxxxxxx (debitore non datore di ipoteca);

-Iscrizione Reg. Particolare n. **6908** del **14/10/2019** per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto ai rogiti Notaio xxxxxxxxxx del 10/10/2019 – Rep. n. 9923) a favore di BANCO FIORENTINO MUGELLO IMPRUNETA SIGNA – CREDITO COOPERATIVO Soc. Cooperativa con sede in Firenzuola (FI) – Codice Fiscale 06657430481 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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 (edificio già presente nella cartografia del 1883 come riportato nella schedatura urbanistica del Comune di Capraia e Limite), 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 delle seguenti pratiche:

-Denuncia di Inizio Attività n. 28/2002 (prot. n. 5053 del 18/06/2002) e successiva variante ex art. 39 L.R. 52/99 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e ricostruzione, a quota inferiore, di porzione di solaio tra il piano primo e la soffitta e nella realizzazione di scala interna di collegamento tra i due livelli;

-Denuncia di Inizio Attività n. 51/2007 (prot. n. 4654 del 04/06/2007) per modifiche interne (apertura e chiusura di porte interne e traslazione di tramezzature nel bagno wc).

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

edilizi si riscontrano modeste imprecisioni/difformità grafiche e lievi differenze nelle misure interne che rientrano nella fattispecie di cui all'art. 34 – bis del D.P.R. 380/2001 (tolleranze costruttive).

Atteso quanto sopra, ad avviso dello scrivente l'appartamento è da ritenersi commerciabile ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e non in contrasto con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie.

10) – IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

L'immobile di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di pignoramento non rientra nella casistica specificata.

11) - 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 le seguenti metodologie: ricerca indiretta e consultazione di banche dati (OMI, Borsino Immobiliare, Valori dichiarati nelle transazioni reperibili nel sito Agenzia delle Entrate).

1)-**ricerca indiretta**: da indagini di mercato presso agenzie di zona e da ricerche effettuate presso inserzioni e annunci immobiliari similari a quelli oggetto di

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

stima, (*fonte Immobiliare.it, Casa.it*) sono state individuate offerte di vendita ricomprese tra €. 2.100,00-2.500,000 al metro quadrato di superficie commerciale per immobili in stato di conservazione normale e più precisamente:

-trilocale – *mq. 56 , anno costruzione 1960: richiesta di €. 115.000,00 (fonte Tecnocasa - Immobiliare.it)*

-trilocale – *mq. 68: richiesta di €. 175.000,00 (fonte Tecnocasa - Immobiliare.it)*

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 €. 1.785,00 – 2.125,00 al metro quadrato (valore medio €. 1.955,00);

2)-**consultazione banca dati**

2.1-OMI "*abitazioni civili*" (Fascia Centrali-zona B1)

valore di mercato (al mq.) min. €. 1.400,00 / max €. 2.050,00

valore medio €. 1.725,00/mq

2.2-Borsino Immobiliare: abitazioni civili (fascia media)

valore di mercato (al mq.) min. €. 1.265,00 / max €. 1.867,00

valore medio €. 1.566,00/mq

2.3-Agenzia delle Entrate:

I valori immobiliari dichiarati nelle transazioni e reperibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate (gennaio 2024/giugno 2025), per immobili similari ubicati in zone limitrofe, sono ricompresi tra €. 1.575,00 ed €. 2.063,00 al mq di superficie lorda

valore medio €. 1.819,00/mq.

Atteso quanto sopra, il più probabile valore unitario di mercato dell'unità

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

abitativa in oggetto non potrà discostarsi dalla media aritmetica di tutti i suddetti valori acquisiti, per cui avremo:

€. (1.955,00 + 1.725,00 + 1.566,00 + 1.819,00) : 4 = €. 1.766,00, che si arrotonda per difetto ad **€. 1.700,00 al mq** di superficie commerciale.

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 (D.P.R. 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. 60,00
-sup. lorda soffitta/sottotetto (h med 2,00ml) mq. 20 x coeff. 0,50	mq. 10,00
Totale sup. commerciale	**mq. 70,00**

Valore in regime di libera contrattazione di mercato

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

mq. 70,00 x €. 1.700,00/mq = €. 119.000,00 (euro centodiciannovemila)

12) – 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:

€. 119.000,00 – 10% = €. 107.100,00

prezzo a base d'asta consigliato €. 107.000,00 (euro centosettemila)

13) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972

Studio Tecnico
Giacomo Montoci
Geometra
Via Fiume,1
50123 Firenze
g.montoci@gmail.com

L'immobile di cui sopra è intestato a soggetto privato, 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 all'esecutato, se non costituito.

Nel ringraziare la S.V.I. della fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione composta da n. 15 pagine oltre allegati, restando a disposizione per i chiarimenti qualora ritenuti necessari.

Con osservanza

Firenze 24 Ottobre 2025

L'Esperto

Geom. Giacomo Montoci

ALLEGATI

- **ALLEGATO "A"**: tabella riepilogativa
- **ALLEGATO "B":** documentazione fotografica
- **ALLEGATO "C":** planimetria catastale del 19/12/2006 (ultima in atti)
- **ALLEGATO "D":** planimetria stato di rilievo (scala 1:100)
- **ALLEGATO "E":** visura catastale
- **ALLEGATO "F":** titolo di provenienza
- **ALLEGATO "G":** certificato contestuale (stato di famiglia/residenza)
- **ALLEGATO "H":** elenco formalità
- **ALLEGATO "I":** copia avviso di ricevimento racc. A/R (inizio o.p.)

Firmato Da: MONTOCI GIACOMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e3972