



STUDIO ARCHITETTURA DESIGN
DOTT. ARCH. DIEGO TONON

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N.°353 /2016 R.G.

Procedente : [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Patrizia Pompei (Dott.ssa Giovanna Mazza)

Oggetto : Integrazione di Perizia

A seguito della comunicazione del G.E. del 30/05/23 , che chiedeva di integrare la perizia alla luce dei nuovi strumenti urbanistici e alla relazione periodica del professionista delegato avv. Cristiana Valori, del 28/12/23 , e in seguito alle proroghe richieste dallo scrivente, lo stesso espone quanto segue.

La perizia depositata 20/04/2018 è rimasta inattiva per cambiamento del professionista delegato, pertanto essendo trascorsi sei anni dalla presentazione, viene presentato un aggiornamento principalmente per una nuova valutazione dell'oggetto da periziare alla luce di disposizioni in merito secondo la situazione immobiliare attuale e le disposizioni del certificato di destinazione urbanistica del 15/03/2024 che viene allegato alla presente (all.B).

Si fa presente che già in data 13/09/23 era stato rilasciato il CDU per aggiornare la situazione in funzione di eventuali cambiamenti nel frattempo intercorsi ,per cui in seguito alle disposizioni sulla durata di validità della lottizzazione è stata chiesta interpellanza al responsabile ufficio edilizia del Comune di Castelfiorentino, che confermava la scadenza del 28/02/2024 della lottizzazione, con conseguente riclassificazione dei terreni come agricoli.

Ricontattando l'ufficio edilizia privata all'inizio del 2024, è emerso che in seguito a disposizioni nel D.L. 21/2022 (Decreto Ucraina),D.L.198/22

V. G.Pepe, n° 35- 50133 FIRENZE – TEL/FAX 055 / 434486 - cell.348 8421690
Albo degli Architetti di Firenze n° 1171 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Firenze n° 4621
P.IVA - 00805260486 C.F. TNNDGI46T04G687B
e-mail : diegotonon88@gmail.com - diego.tonon@pec.architettifirenze.it





e D.L. 181/2023 è stata introdotta una nuova proroga di 30 mesi per cui il nuovo termine di scadenza per il completamento delle opere dell'insediamento risulta individuato al 28/08/2926. (documentazione già presente agli atti con le richieste di proroga).

Alla luce di quanto riportato lo scrivente si è attivato per integrare la perizia eseguendo nuove ricerche di mercato mirate ad ottenere giusta valutazione su lottizzazioni e terreni edificabili nel comprensorio di Castelfiorentino e comuni limitrofi,tenendo conto delle valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate e delle più valide agenzie immobiliari.

Il mercato immobiliare in questo periodo si presenta stagnante con molti annunci che ancora sono inevasi, Mediamente in Castelfiorentino il prezzo richiesto per abitazioni costituite da terra tetto o villini si attesta su valori medi di €/mq. 2.500,00 abbastanza in linea con i dati OMI secondo semestre 2023(€2.300,00/mq.), per cui considerando la realizzazione di immobili che dovranno risultare almeno in classe A e più, per il valore degli stessi lo scrivente ritiene di adottare cautelativamente un prezzo pari ad € 2.400,00/mq.

Per il procedimento estimativo della lottizzazione ricompreso in IUC6(lottizzazione residenziale in completamento) lo scrivente utilizzerà il metodo a valore di trasformazione

Quantificazione unità immobiliari

LOTTO TERRENO EDIFICABILE INTERVENTO IUC6

La lottizzazione residenziale di iniziativa privata corrispondente all'intervento unitario di completamento IUC6-UUTOE 1P LOC. SALA approvata con delibere del C.C. n.43 del 31/07/2007 e n.76 del 19/12/2007 si estende su una superficie di mq.6.780,00 , con la realizzazione di mc.1.800,00 suddivisi in tre villini bifamiliari di mc.600. cad. , con h. max mt. 6,50, costituiti da 6 appartamenti terra tetto di circa 100mq.commerciali, in totale circa 600mq., con sottostante garage interrato e servizi, circondati da resede privato su tre lati e aree a verde con spazi comuni (all.C).

Nell'intervento della lottizzazione è da tener presente che vi sono dei vincoli da parte del Comune da rispettare,come meglio specificato nella convenzione stipulata tra il Comune e la società proprietaria del terreno,(atto Notaio Fera del 27/02/2008 all.E) in quanto lo stesso chiede che vengano realizzate opere di urbanizzazione primaria per il





nuovo insediamento residenziale costituita da realizzazione di parcheggio per mq.96,00, strada per mq.712,72, marciapiedi per mq.143,45 ed un'area boscata di mq.3.393,28, per una superficie totale di mq.4.345,43, inoltre vi sono aree da cedere al comune costituite dal parcheggio pari a mq.96,00 la strada per una superficie di mq 485,52 e i marciapiedi per mq. 143,45.

Lo scrivente riporta la valutazione effettuata con la perizia presentata nel 2018, in cui il valore stimato della lottizzazione corrispondeva ad €. 135.000,00 effettuando una valutazione in base a mc. da realizzare, (€. 121.500,00 a base d'asta) con una specifica ricerca in merito.

Riprendendo in esame la pratica ed essendo trascorsi 6 anni in cui sono intervenuti fattori determinanti per la realizzazione di edifici che al momento devono avere determinate caratteristiche, per una migliore individuazione, la valutazione viene effettuata con il criterio del valore di trasformazione; lo scrivente fa inoltre presente che tra gli allegati viene presentata la situazione attuale del terreno che ha subito modifiche dal punto di vista della vegetazione(all.A) e le tavole corrispondenti al progetto di lottizzazione per una migliore identificazione con la specifica della cessione al comune delle superfici.(all.C)

Valutazione a valore di trasformazione

Per il probabile valore di mercato all'attualità del bene, considerato libero, viene usato un procedimento estimativo derivante dal probabile valore di mercato del prodotto edilizio diminuito del costo per la sua costruzione, degli oneri di urbanizzazione e dell'utile finanziario secondo la formula

$$V_{iniziale} = V_{finale} - [K_{cost} + OU + P] / (1+r)^n$$

P profitto finanziario, r il saggio industriale n durata trasformazione

Il V_{finale} viene ricavato da una stima sintetica comparativa diretta che, utilizzando il parametro a mq. sopra indicato in €/mq. 2.400,00, porta sull'intero intervento al seguente risultato.

V_{finale} valore finale dell'intera realizzazione

Parametro a mq di superficie commerciale €/mq. 2400,00

Superficie commerciale mq. 600,00 x €/mq 2.400,00 = €. 1.440.000,00

Probabile valore di mercato all'attualità della lottizzazione





V_{finale} €. 1.440.000,00

K_{cost} +OU+P Probabile costo di intervento

Probabile costo di costruzione €/mc 500,00x1800,00mc = €900.000,00

Oneri di urbanizzazione desunto da parametri tabelle Comune

€66,93x1800= € 120.474,00

Profitto finanziario 15% di €1.440.000,00 = €216.000,00 essendo la percentuale variabile da 10 a 25% secondo la localizzazione

Saggio di investimento industriale corrente 8% anni 2

Costo di trasformazione **K = [K_{cost} +OU+P]**

K = 900.000,00 + 120.474,00 +216000,00 =€. 1.236.474,00

V = [1.440.000,00 - 1.236.474,00]/(1+0,08)² =€173.954,00.

Tale valutazione corrisponde ad €96,64/mc che è in linea con i valori di mercato, nella zona di Castelfiorentino.

Probabile valore della lottizzazione €174.000,00

(€centosettantaquattromila/00)

PREZZO BASE D'ASTA

Si prende in considerazione il valore della lottizzazione

In riferimento a quanto esposto, il sottoscritto, fatte le dovute valutazioni ai fini della vendita all'Asta, tenendo anche conto dei meccanismi che comporta tale procedura ritiene ammissibile e proponibile un abbattimento del 10% sul valore di mercato sopra determinato per cui il prezzo a base d'asta consigliato viene ad essere :

Valore commerciale della lottizzazione	€. 174.000,00
Abbattimento 10%	€. 17.400,00
Totale	€. 156.600,00

In base a quanto valutato, il valore immobiliare complessivo a base d'asta, corrisponde a €156.600,00 (€centocinquantaseimilaseicento/00).





Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto alla richiesta del G.E., procede al deposito della presente integrazione alla perizia, composta da 5 pagine oltre allegati, come da elenco e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Tanto il sottoscritto doveva rimettere alla S.V. Ill.ma in adempimento all'incarico ricevuto.

Firenze 30/08/2024

Il CTU
Dott. Arch. Diego Tonon

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato A : doc. Fot.
- Allegato B : C.D.U. del 12/03/24
- Allegato C : Tavole Progetto lottizzazione
- Allegato D : Atto convenzione atto del 27/02/2008
- Allegato E : Atto compravendita del 20/07/2007
- Allegato F : Atto compravendita del 12/01/2005
- Allegato G : Atto Cessione del 26/11/2022

