

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
Ruolo Gen. 133 / 2021

promosso da

BANCO FIORENTINO - MUGELLO IMPRUNETA SIGNA
CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
contro

Giudice Istruttore: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
C.T.U.: Arch. Ippolita Zetti

Io sottoscritta Ippolita Zetti, con studio in Firenze, via Filippo Corridoni n. 12, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4906 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 7380, a seguito della nomina del Tribunale di Firenze ho depositato Perizia di stima relativa ai Lotti in oggetto in data 23 febbraio 2022.

In merito al **paragrafo 9 dei Lotti identificati ai numeri 1 e 3**, ove si riportano gli estremi della richiesta di Condonò P.E. 796/1986 – Condonò Edilizio legge 47/1985 per **“Realizzazione di 4 autorimesse in viale Beato Angelico”**, si corregge ed integra che tale procedimento non è stato ancora finalizzato con il rilascio di Titolo autorizzativo a causa del mancato versamento di oneri e sanzione, come richiesti dal Comune di Vicchio in data 8 ottobre 2018 (Prot. 0013895). Il totale di tali oneri, relativi alle quattro autorimesse, aggiornati al 30 settembre 2018, ammontava a **€ 3.950,22**.

Pertanto, soltanto al pagamento di oneri, sanzioni ed interessi attualizzati si otterrà il rilascio del Titolo autorizzativo.

Nella CTU depositata le quattro Autorimesse furono divise in due distinti lotti per agevolare la vendita di tali beni; in considerazione di quanto sopra scritto si riformula la divisione dei beni 1 e 3 sopra citati, accorpendo tutte le quattro autorimesse al lotto 3.
Le stime dei lotti 1 e 3 sono modificate come segue.

LOTTO 1

Appartamento, parte di un più ampio fabbricato, posto ai piani primo e terreno comprendente ingresso, cucina, soggiorno, studio, tre camere, due bagni, ripostiglio, terrazza.

Si attribuisce al bene il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m ²	Incidenza	Superficie commerciale m ²
Appartamento	151,00	100%	151,00
Terrazza	24,00	35%	8,40
Cantina	14,00	20%	2,80
Totale			162,20

La superficie commerciale totale è valutabile in m² **162,20**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di mercato si potrà considerare pari a **1.400 €/m²**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,1)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,21**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

Valore di mercato = 1.400,00 €/m² x 1,21 x m² 162,20 = € 274.766,80

LOTTO 3

Appartamento, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano primo comprendente ~~cucina, soggiorno, due camere, bagno, terrazza e quattro autorimesse.~~

Si attribuiscono ai beni il seguente valore di superficie commerciale, calcolati secondo il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

	Superficie lorda m ²	Incidenza	Superficie commerciale m ²
Appartamento	93,50	100%	93,50
Terrazza	22,80	35%	8,00
Autorimesse	51,00	35%	17,85
Totale			119,35

La superficie commerciale totale è valutabile in **m² 119,35**.

Sulla base degli elementi emersi e dell'esperienza personale dello scrivente, il valore unitario medio di mercato si potrà considerare pari a **1.400 €/m²**.

Questo valore viene ulteriormente adeguato attraverso l'apporto di coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, dove il valore pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie:

- Coefficiente ambientale (1,0)
- Coefficiente zonale (1,1)
- Coefficiente stato di manutenzione (1,0)
- Coefficiente di piano (1,1)
- Coefficiente di funzionalità (1,0)
- Coefficiente estetico-architettonico (1,0)
- Coefficiente di panoramicità (1,0)

Il coefficiente totale calcolato è quindi pari a **1,21**.

Pertanto, applicando il coefficiente totale al valore unitario medio precedentemente determinato e moltiplicandolo alla superficie totale commerciale, si ottiene il più probabile valore dell'unità nelle condizioni e nello stato di fatto rilevato e libero sul mercato immobiliare.

Valore di mercato = 1.400,00 €/m² x 1,21 x m² 119,35 = € 202.178,90

La CTU

Arch. Ippolita Zetti

