

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEL 6 NOVEMBRE 2017

Oggetto: **Incarico in data 16/3/2023.**

Procedura esecutiva n°272/2015 inizialmente promossa da [REDACTED]

[REDACTED].

a) Premessa

Con comunicazione in data 16/03/2023 lo scrivente è stato incaricato dal G.E. di integrare la perizia di stima¹ dell'immobile posto in comune di San Casciano Val di Pesa, via per Cerbaia n.16 fraz. La Romola, interessato dall'esecuzione in oggetto, con le risposte alle osservazioni e quesiti indicati nell'istanza depositata in data 10/02/2023 dall'Avv. [REDACTED].

Il G.E. poneva inoltre l'ulteriore quesito: “ *accertare e verificare la sussistenza del rapporto aero-illuminante in conseguenza dell'eventuale eliminazione degli abusi segnalati nel reclamo ex art. 591 ter c.p.c.*”.

b) Relazione

Nel ricorso ex art. 591 ter c.p.c. richiamato dal G.E., l'[REDACTED], a pagina 2 dell'atto, riferisce che: “ *sul bene immobile posto in vendita risulta commesso un lungo elenco di abusi suddivisi in tre categorie:*

- a) *Abusi non sanabili rientranti nella proprietà esclusiva degli esecutati, per i quali è necessaria la demolizione o comunque la messa in pristino.*
- b) *Abusi sanabili con le opportune procedure (e relativo pagamento di oneri).*
- c) *Abusi, la cui eventuale sanatoria, investe parti condominiali, che vengono a colpire gli interessi e potrebbero quindi incidere sulla comproprietà del “non esecutato”.*

Ebbene, se per quanto concerne gli abusi di cui ai punti “a” e “b” non sussistono

¹ Perizia depositata in data 6 novembre 2017



problemi di sorta in quanto ben descritti dal CTU e sostanzialmente riportati nell'avviso di vendita, altrettanto non può sostenersi per gli abusi di cui al punto "c" [grassetto e sottolineatura del sottoscritto] i quali, non soltanto non sono stati sufficientemente ed esaustivamente descritti dal CTU, ma ciò che più rileva in merito agli stessi è che l'avviso di vendita precisa che "Non dovrebbero invece sussistere problemi ad ottenere la sanatoria né per le modifiche interne all'alloggio (ad eccezione di quelle elencate in precedenza), né per quelle sui prospetti, sebbene il fabbricato si trovi in zona a vincolo paesaggistico.", ignorando che – sia chiaro, senza alcuna responsabilità del Delegato alla vendita – trattandosi di abusi su parti comuni (condominiali), la possibilità di sanatoria non è soggetta soltanto all'autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale (peraltro di dubbia concessione attesa la sussistenza del vincolo paesaggistico), ma anche e soprattutto al consenso del comproprietario Sig. Tommaso Pecchioli il quale non è in alcun modo disponibile a rilasciarlo".

Si tratta, in definitiva, di:

- aggiornare la relazione considerando le mutate condizioni del mercato immobiliare rispetto al 2017,
- valutare il costo dell'eliminazione delle irregolarità riguardanti le parti condominiale e l'eventuale conseguente diminuzione di valore dell'immobile.

A pagina 3 del ricorso, l'██████████ elenca, in maniera puntuale, quali sarebbero le opere – del punto c)- da demolire e/o ripristinare in caso di mancata concessione della eventuale sanatoria o del mancato consenso del comproprietario, Sig. ██████████, al loro mantenimento.

Nello specifico riferisce che “ il potenziale aggiudicatario dovrà:

- [1]² demolire la loggia su colonne in muratura con copertura in legno e laterizio con manto di coppi e tegole posta sul lato Nord, oltreché eliminare il piano di calpestio in cotto posto sotto la loggia stessa;

² Numeri tra parentesi [] sono stati aggiunti dal sottoscritto per facilitare la comprensione.



- [2] chiudere/murare la finestra nel bagno posta sempre sul prospetto del lato Nord;
- [3] ripristinare la finestra del salone, attualmente trasformata in portafinestra sul prospetto Ovest e demolire i gradini esterni;
- [4] chiudere/murare la finestra nel locale interrato posta sul prospetto del lato Ovest sottostante le scalette;
- [5] chiudere/murare la piccola finestra del bagno posta sempre sul prospetto del lato Ovest;
- [6] chiudere/murare la finestra nella camera posta sul prospetto Ovest;
- [7] ripristinare la finestra attualmente trasformata in portafinestra nel lato Est che rappresenta oltretutto l'attuale ingresso principale del quartiere;
- [8] demolire i gradoni esterni realizzati in prossimità dell'ingresso sul prospetto del lato Est, oltreché eliminare il vialetto in pietra che conduce a detto ingresso;
- [8] ripristinare l'apertura esterna dell'ex forno posta sul prospetto Sud".

Come detto, l'avvocato ██████████ sottolinea che, anche nell'eventualità che le irregolarità elencate in precedenza potessero venir sanate a seguito di istanza presentata dall'aggiudicatario all'amministrazione competente, il suo cliente si opporrebbe comunque al loro mantenimento.

Ciò posto, prima di procedere ulteriormente, è opportuno precisare che, a pagina 10 della perizia di stima depositata dallo scrivente nel 2017, la tettoia realizzata nel resede comune sul lato nord del fabbricato (punto [1]) era già stata inserita tra le opere comunque da rimuovere (e non tra quelle eventualmente sanabili come riferito dall'Avv. ██████████ nel ricorso).

Per una migliore comprensione, nelle foto riportate nelle pagine seguenti sono evidenziate le irregolarità, comprese tra quelle del punto c)³, che il legale del Sig. ██████████ chiede che vengano, in ogni caso, rimosse.

³ Si tratta di modifiche realizzate senza titolo edilizio ai prospetti del fabbricato, indicate dallo scrivente rientranti tra quelle che potrebbero ottenere la sanatoria da parte delle amministrazioni competenti.





Foto n.1 Prospetto Nord



Foto n.2 Prospetto Ovest

Via R. Franchi n°5 -50137 Firenze





Foto n.3 Prospetto Est



Foto n.4 Prospetto Sud

Via R. Franchi n°5 -50137 Firenze



Le irregolarità evidenziate nelle foto nelle pagine precedenti, sono quelle che risultano assumendo, come stato legittimo dell'immobile, quello risultante dalla DIA n.516 del 2002 (vedi allegato 1) e dall'Autorizzazione in sanatoria n.13 del 2003 (vedi allegato 2).

C'è da aggiungere che, l'Ing. ██████████, CTP nominato dal Sig. ██████████, in occasione dell'incontro avuto col sottoscritto in data 26 maggio 2023, ha fatto presente che: *“ visto il tempo trascorso dalla stima, riterrebbe opportuno che, il quesito posto, venisse esteso anche verifica dell'attuale valore di mercato dell'immobile, viste le mutate condizioni del fabbricato e dei prezzi di mercato, nonché alla verifica di ulteriori abusi esistenti rispetto a quanto già indicato nell'istanza dell'Avvocato Sarti Rosati del 10.02.2023”*, preannunciando che il legale avrebbe inoltrato apposita richiesta al Giudice. Tenuto conto di ciò, in data 29 maggio 2023, lo scrivente ha inviato istanza al G.E. per ottenere una proroga sui tempi stabiliti per la consegna della relazione.

In data 1 giugno 2023 lo scrivente ha ricevuto l'autorizzazione dal Giudice per la proroga e copia dell'istanza depositata dall'Avv. ██████████, pure autorizzata, per un'ulteriore estensione degli accertamenti.

Nel dettaglio il Legale ha chiesto (e ottenuto) che il sottoscritto fosse autorizzato:

- “- ad estendere l'indagine integrativa agli ulteriori abusi rientranti nelle categorie “a” e “b” non emersi in sede di originaria CTU;*
- ad estendere l'indagine integrativa alla verifica delle attuali condizioni dell'immobile, evidenziando l'eventuale necessità del restauro e/o del rifacimento di parti comuni, indicandone i relativi costi”.*

In merito all'istanza dell'avv. ██████████ è opportuno precisare che: *“ la necessità di estendere le indagini agli ulteriori abusi rientranti nelle categorie “a” e “b””* evidenziata dal legale, è stata comunicata dall'Ing. Bandinelli allo scrivente in occasione della riunione avuta in studio in data 26 maggio, data di inizio delle operazioni peritali integrative, che si è limitato a prederne atto.



Vale inoltre la pena precisare che, lo scrivente, non aveva effettuato alcun sopralluogo all'immobile in questione dal quale fossero emersi gli ulteriori abusi cui fa cenno il legale, avendo, come detto, iniziato le operazioni peritali proprio con la riunione in studio del 26 maggio.

Ciò posto, alla data stabilita, lo scrivente, insieme al CTP del Sig. [REDACTED], ha effettuato il sopralluogo all'immobile all'interno del quale si trova (al piano terra) l'alloggio oggetto della procedura. Inizialmente è stata effettuata la ricognizione esterna del fabbricato per valutare lo stato di facciate e gronde. Successivamente è stato effettuato il sopralluogo al piano primo per verificare le infiltrazioni dalla copertura lamentate dal CTP senza, peraltro, riscontrarne di evidenti. Infine, il CTP ha invitato il sottoscritto ad esaminare nuovamente anche l'alloggio posto al piano terra, oggetto della procedura esecutiva, al fine di valutarne le condizioni visto il tempo trascorso dal precedente sopralluogo, effettuato, come risulta dalla perizia, il 7 giugno 2016 e gli abusi edilizi presenti.

Al termine del sopralluogo, il CTP riferiva che, in occasione della successiva riunione, fissata per il 19 giugno, avrebbe consegnato una relazione con la stima dell'alloggio ed anche la valutazione dei costi necessari all'eliminazione delle irregolarità presenti.

Alla data stabilita si è tenuta, presso lo studio del sottoscritto, una ulteriore riunione durante la quale l'Ing. Bandinelli⁴ ha illustrato la relazione trasmessa allo scrivente alcuni giorni prima, contenente la stima dell'immobile oggetto della procedura esecutiva in questione⁵

⁴ Consulente tecnico del Sig. Tommaso Pecchioli

⁵ Tribunale di Firenze R.G.E. 272/2015



b.1) Considerazioni sulla relazione del CTP

La relazione del consulente (vedi allegato 5), dopo una breve premessa, indica la finalità della relazione⁶ e cioè quella di determinare “*il più probabile valore di mercato alla data attuale*” ed anche il “*corretto valore a base d’asta da attribuire in una procedura di vendita forzata*”.

Al capitolo successivo⁷, elencati i riferimenti catastali del fabbricato, il consulente ricorda che il resede circostante risulta censito al “*catasto terreni nel foglio di mappa 6, particella 238 come ente urbano della consistenza di 12 are e 90 centiare*” precisando poi, che “*tale resede risulta in comproprietà tra l’esecutata, la Sig.ra [REDACTED] ed i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota indivisa di 1/3 ciascuno*”.

Nel capitolo 3.0 (Conformità urbanistica) vengono elencate le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato e, successivamente, le difformità rilevate⁸, sia esternamente (punto a), che internamente (punto b) e, precisamente:

“a) Esterne

- 1) Facciata lato est, marciapiede in pietra serena, della misura di circa 10m x 1,20m;
- 2) Facciata lato est, scalinata in pietra serena per accesso all’U.I.;
- 3) Facciata lato est, attuale porta della misura di 2,70x120 al posto di una finestra della misura di 0,75x1,20;
- 4) Facciata lato est, scalino perimetrale;
- 5) Facciata lato nord, resede in cotto di circa 7mx 5m;
- 6) Facciata lato nord, finestra del bagno posto al piano terra di dimensioni 0,50x0,50;
- 7) Facciata lato nord, marciapiede di 16m x 1m;
- 8) Facciata lato nord, tettoia in muratura con struttura in pietrame misto e copertura in laterizio;
- 9) Facciata lato nord, finestra del bagno posto al piano ammezzato di dimensioni 0,55x0,70;
- 10) Facciata lato ovest, scalinata in pietra serena;

⁶ Vedi capitolo 1.0 pagina 2

⁷ Vedi capitolo 3.0 pagina 3

⁸ Lo stato legittimo dell’immobile è quello rappresentato nella D.I.A. n.2002-561 (allegato 1) e nell’Autorizzazione in sanatoria n.2003-13 (Allegato 2).



- 11) *Facciata lato ovest, attuale porta della misura di 2,10x1,20 al posto di una finestra della misura di 0,75x1,20;*
- 12) *Facciata lato ovest, finestra sotto scala in pietra della misura di 0,40 x 0,40;*
- 13) *Facciata lato ovest, finestra piano ammezzato 0,75x1,20;*
- 14) *Facciata lato ovest, marciapiede di 16m x 1m;*
- 15) *Facciata lato sud, ripristino del vano legna (ex forno)*
- 16) *Facciata lato sud, attuale finestra della misura di 0,750x1,20 al posto di una porta della misura di 1,00x2,20.”*

Alla pagina seguente:

“b) Interne:

- 1) *Realizzazione di bagno in locale ex forno*
- 2) *Piano di calpestio del bagno sopramenzionato con quota difforme e realizzazione di gradini;*
- 3) *apertura al vano sottoscala, dal bagno sopra menzionato (ex-forno);*
- 4) *realizzazione di n° 2 caminetti difformi rispetto a quanto concessionato;*
- 5) *apertura salone/cucina di 2,67 m x 2,50 m anziché 2,92 x 2,50 m*
- 6) *apertura salone centrale di 2,63 x 3,00 anziché 2,50x 3,00*
- 7) *diversa scalinata per accesso al piano ammezzato;*
- 8) *soppalco interno con aumento di superficie;*
- 9) *realizzazione di bagno al piano ammezzato, difforme da quanto oggetto di concessione;*
- 10) *realizzazione di bagno al piano terra con altezza inferiore ai minimi stabiliti dal Regolamento edilizio del comune di San Casciano VP e con diversa quota del piano di calpestio;*
- 11) *cucina realizzata in locale contro terra, in difformità a quanto concessionato ed a quanto prescritto dal Regolamento edilizio del comune di San Casciano VP*
- 12) *diversa realizzazione di scala interna tra cantina e salone;*
- 13) *diversa realizzazione scale di accesso al locale cantina da porta esterna e diversa realizzazione di scale per accedere alla cantina di quota più bassa;*
- 14) *Realizzazione di vano interrato, sotto il salone, realizzato in assenza di titolo;*
- 15) *tramezzature nel locale cantina di cui al punto b-13”.*

Occorre evidenziare che, l'elenco delle irregolarità fornito dal CTP nella relazione (sopra riportato), ne contiene anche alcune non riportate nel ricorso dal Legale e nella relazione dell'Arch. ██████████ allegata al ricorso.

Nel capitolo 4.0 della relazione il CTP quantifica i costi occorrenti per la rimozione delle irregolarità presenti sia all'interno dell'alloggio che esternamente, precisando inoltre che, per quelle esterne (facciate e resede), per le quali lo scrivente aveva evidenziato nella precedente relazione la possibilità che –alcune di queste- potessero venir mantenute a



seguito della presentazione di opportuna istanza di sanatoria⁹, il Sig. [REDACTED], proprietario dell'alloggio posto al primo piano del fabbricato e comproprietario del resede circostante l'edificio, *“ha già più volte manifestato il rifiuto a concedere tale possibilità”*.

Tenuto conto di ciò e prescindendo da considerazioni giuridiche —che non competono allo scrivente— sulla legittimità di tale impedimento all'ottenimento dell'eventuale sanatoria, provvederà ad aggiornare la stima del bene oggetto della presente procedura esecutiva considerando, come richiesto dal Giudice, di dover eliminare anche tutte le difformità esterne rilevate, in questa occasione, dal CTP.

In conclusione del capitolo 4 della relazione, il consulente quantifica il costo degli abusi sanabili in **€.5.000,00**, quello degli abusi non sanabili (sia interni che esterni) in **€.61.000,00** e quello degli abusi *“la cui eventuale regolarizzazione investe interessi di soggetto non eseguiti”* in **€.20.000,00** e quindi, complessivamente, **€.86.000,00**.

Nel capitolo 5.0 il consulente esamina lo stato manutentivo del fabbricato. Ricordato che *“L'unità immobiliare oggetto di pignoramento... non presenta particolari necessità di manutenzione; tuttavia lo stesso non si può affermare per le parti comuni, quali le facciate e la copertura”*, osserva che *“Al piano superiore infatti è possibile accertare le copiose infiltrazioni acqua con segni di evidente dilavamento sulle pareti interni all'immobile, mentre dall'esterno è apprezzabile il deterioramento di “seggiole” perimetrali, travicelli ed il parziale danneggiamento del manto di copertura in laterizio”*.

In merito a quanto riferito dal consulente riguardo alle infiltrazioni, il sottoscritto osserva che, in occasione del sopralluogo effettuato all'alloggio posto al piano primo del fabbricato, il 5 giugno 2023, non furono riscontrate le tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura cui fa cenno il consulente; venne invece rilevato il deterioramento della “seggiola” in legno della copertura in corrispondenza di alcune zone della gronda sul lato ovest del fabbricato.

⁹ Richiesta di accertamento di conformità previa autorizzazione paesaggistica ed eventuale pratica al Genio Civile.





foto n.1 gronda prospetto ovest

Anche quanto affermato successivamente dal CTP riguardo al “*parziale danneggiamento del manto di copertura in laterizio*” non è stato accertato, dato che non è stato possibile accedere alla copertura.

Di conseguenza risulta totalmente immotivata la necessità della completa sostituzione del manto richiesta dal consulente nella relazione; non eseguendo lavori alla copertura non è richiesto il montaggio della “linea vita” cui, da ultimo, è fatto cenno dal consulente.

Non appare neppure motivata la necessità del rifacimento delle facciate del fabbricato che, come risulta dalle foto di seguito allegate, non presentano segni evidenti di degrado.





foto n.2 prospetto est



foto n.3 prospetto sud





foto n.4 prospetto ovest



foto n.5 prospetto nord



Il consulente, nel capitolo 6.0 della sua relazione, affronta l'argomento della stima dell'immobile sottolineando che, nella quantificazione, occorrerà valutare anche l'incidenza che ha, la regolarizzazione delle difformità riscontrate, sulla *“qualità delle superfici costituenti l'unità immobiliare”*.

In proposito, rileva il CTP, che *“una caratteristica che viene meno una volta ripristinato l'impianto oggetto di concessione è la NON corrispondenza dei rapporti aeroilluminanti con quanto disposto dall'attuale regolamento edilizio del Comune di San Casciano Val di Pesa”*.

A parere del sottoscritto, il richiamo al Regolamento edilizio del Comune e, in particolare, alla *“NON corrispondenza dei rapporti aeroilluminanti”* fatto dal CTP è del tutto inconferente.

Come risulta dallo stalcio che si allega (vedi allegato 6), per gli interventi eseguiti sugli edifici esistenti non è richiesta la verifica dei rapporti aeroilluminanti dei vani destinati ad abitazione permanente. Di conseguenza, l'eventuale ripristino dello stato legittimo che dovesse comportare la chiusura di aperture realizzate senza titolo, non ha influenza sulla destinazione d'uso –legittima- di quei vani.

Successivamente, a pagina 10 della sua relazione, il consulente osserva che *“Inoltre la superficie indicata in pianta con la lettera “D” risulta parzialmente interrata, pertanto con riferimento a quanto disposto dal regolamento edilizio comunale la sua destinazione d'uso non può essere diversa da quella di deposito/cantina”*

Anche questa affermazione, tenendo conto di quanto previsto nel Regolamento edilizio, non appare condivisibile (vedi allegato 6).

L'art. 48 del Regolamento edilizio prevede infatti che i vani con pavimento più basso del marciapiede (o del terreno) esterno possano essere essere destinati a locali abitativi se *“dotati di una intercapedine come previsto dall'art.98”*. L'art. 98 richiamato recita *“ ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente è consentita la realizzazione interna al locale di una intercapedine areata dello spessore minimo di 10 cm”*.



Pertanto, tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio, non può escludersi la possibilità di destinazione abitativa anche per i locali interrati.

In definitiva, i coefficienti riduttivi introdotti dal CTP per il calcolo delle superfici commerciali ragguagliate, sia per tener conto del mancato rispetto del rapporto aeroilluminante che per l'impossibilità di utilizzare vani interrati a fini abitativi, non sono, a parere di chi scrive, da considerare.

Il consulente calcola poi la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) dell'unità immobiliare che risulterebbe pari a 191,94 mq (vedi tabella a pag. 10). Non avendo allegato il dettaglio del conteggio, non è chiaro come venga ottenuto quel risultato che non concorda con quella ricavato dal sottoscritto mediante programma di calcolo (vedi allegato 7), pari a 222 mq, in ossequio alla definizione di S.U.L. fornita dal regolamento regionale 64/R allegato.

A pagina 11 della relazione il CTP procede con la stima del bene utilizzando il metodo cosiddetto "*sintetico comparativo*", che consente di determinare il valore da stimare mediante il raffronto con altri beni, dello stesso tipo, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente ed anche utilizzando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.

Dato che il CTP non ha allegato le schede degli alloggi con la loro collocazione in mappa, il sottoscritto ha cercato di ritrovarli in rete, recuperandone sicuramente tre su quattro (vedi allegato 8).

Riguardo ai beni usati per le comparazioni, lo scrivente osserva quanto segue.

Comparabile 1: si tratta di un fabbricato nel centro abitato di Cerbaia, con accesso diretto dalla strada, con alcuni solai in laterizio e calcestruzzo, tipico dei fabbricati realizzati negli anni 1960/1970: pare perciò tipologicamente differente rispetto a quello oggetto della procedura esecutiva.

Per l'immediata percezione della differenza col bene da stimare si riporta, a pagina seguente, una foto recuperata on-line del fabbricato in vendita.



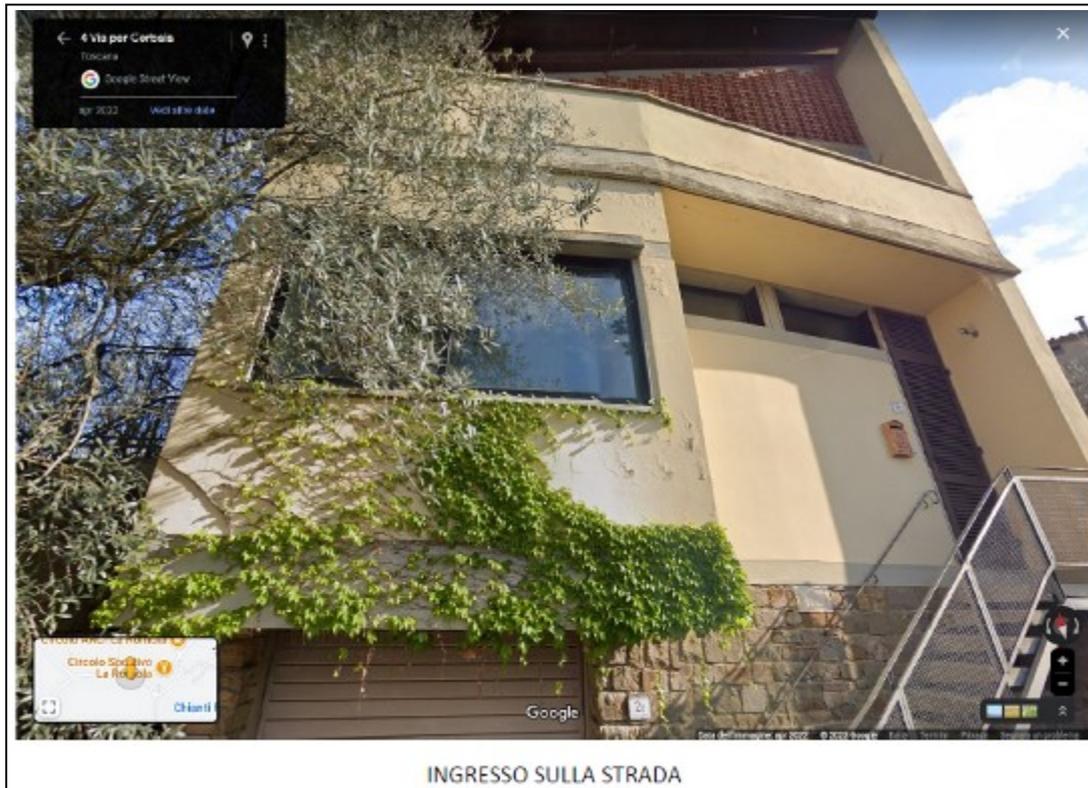


fig. 1

Comparabile 2: si tratta di un fabbricato in loc. La Romola e pare far parte di un complesso edilizio di dimensioni maggiori di quello da stimare. Pare infatti che, all'interno del fabbricato, siano state ricavate con ristrutturazione diverse unità immobiliari dato che il complesso è dotato di piscina condominiale.

Inoltre il bene da stimare è libero da 4 lati mentre quello preso a riferimento ha solo 2 affacci; si tratta quindi di un oggetto sicuramente di minor pregio.

Comparabile 3: il fabbricato sorge in Comune di Montespertoli a differenza di quello da stimare che è in Comune di San Casciano val di Pesa. Quindi tutt'altra zona. Non comparabile.

Comparabile 4: Il fabbricato viene descritto nell'annuncio dell'agenzia immobiliare Sergio Montagnani come "villa in vendita in via Napoli 30 Rif. 0904". All'indirizzo



fornito c'è il fabbricato riportato nella figura seguente che, evidentemente, non corrisponde a quello dell'annuncio.

Per il sottoscritto è quindi impossibile fare considerazioni sulla comparabilità dell'alloggio indicato dal CTP con quello da stimare.



fig. 2 San Casciano Val di Pesa via Napoli 30



b.2) Aggiornamento della stima del bene oggetto della procedura esecutiva

Nel 2017 il sottoscritto aveva considerato per la stima il valore massimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la tipologia "ville e villini", zona suburbana/Cerbaia, in condizioni "normali", incrementato del 12,5% per tener conto delle migliori condizioni di finitura e manutenzione dell'alloggio e cioè:

$$2.700,00 \text{ €/mq.} \times 1,125 = 3.037,50 \text{ €/mq. e in c.t. } \mathbf{3.000,00 \text{ €/mq.}}$$

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la tipologia "ville e villini", zona suburbana/Cerbaia, in condizioni "normali", riferiti al secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile), indicano la cifra di 2.550 €/mq e, date le condizioni attuali dell'immobile, l'incremento utilizzato nel 2017 per tener conto delle condizioni dell'immobile superiore al "normale" non appare oggi applicabile, viste le condizioni del fabbricato e dell'appartamento. Il valore a metro quadro dell'alloggio è quindi pari a:

$$\mathbf{2.550,00 \text{ €/mq}}$$

e, analogamente a quanto considerato nel 2017, il valore delle superfici accessorie si assume pari al 25% di quelle principali e cioè:

$$2.550,00 \text{ €/mq} \times 25\% = 637,50 \text{ €/mq e, in c.t. } \mathbf{630,00 \text{ €/mq}}$$

CONTEGGIO ESTIMATIVO

a) Valutazione a mq. di superficie.

Appartamento (compreso quota parti comuni):

€/mq. 2.550,00 x 222 mq. €. 566.100,00

Cantine:

€/mq. 630,00 x (21 mq. x 1,15) €. 15.214,50

Totale €. 581.314,50

A detrarre:

- Valore della superficie realizzata senza titolo e che, in base a quanto appurato all'epoca negli incontri avuti con i tecnici comunali, dovrà essere eliminata.

-solaio camera e w.c. circa 23,0 mq.:



€/mq.2.550,00 x (23 mq.x1,15¹⁰) -€. 67.447,50

-cantina (superficie illegittima circa 11,0 mq.):

€/mq.630,00 x (11 mq.x1,15) -€. 7.969,50

Il costo della somma da detrarre per la riduzione di superficie è pari a:

$$-€. 67.447,50 - 7.969,50 = - €. 75.417,00$$

Occorre poi detrarre il costo per la demolizione delle opere realizzate abusivamente e che non è possibile sanare. Nel 2017 erano stati stimati costi per 40.000,00 Euro ma oggi, per effetto dell'aumento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni nelle costruzioni, sono sensibilmente aumentati.

L'ISTAT fornisce la stima della variazione del costo di costruzione per i fabbricati residenziali e ha stimato, nel periodo novembre 2017 – dicembre 2022 (ultimo dato disponibile) l'incremento dei prezzi pari al 21,81% (vedi allegato 4).

Il costo per la demolizione delle opere realizzate abusivamente nell'alloggio diventa quindi: €.40.000,00 x 1,2181 = €. 48.724,00

In definitiva, il valore complessivo dei beni oggetto di stima si riduce, senza considerare il costo della messa in pristino delle opere riguardanti le parti condominiali, a:

$$€.581.314,50 - 75.417,00 - 48.724,00 = €.457.173,50$$

Il CTP del Sig. [REDACTED] ha valutato, per la messa in pristino delle parti condominiali, non considerate dal sottoscritto nel 2017, i seguenti costi:

Ripristino abuso di cui al punto 3a1)		
Rimozione di marciapiede esterno e ripristino manto erboso	€	1.500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a2)		
Rimozione di scala in pietra serena	€	1.000,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a3)		
Ripristino finestra con rifacimento di muratura, mazzette e sostituzione infisso, compreso opere di finitura e tinteggiatura	€	3.000,00

¹⁰ Occorre fare riferimento alle superfici lorde.



Ripristino abuso di cui al punto 3a4)		
Rimozione di scalino esterno	€	500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a5)		
Rimozione di resede in cotto di circa 35 mq e ripristino manto erboso	€	2.500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a6)		
Chiusura finestra del bagno 0,50x0,50m	€	500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a7)		
Rimozione di marciapiede esterno e ripristino manto erboso	€	1.500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a9)		
Chiusura finestra del bagno 0,55x0,70m	€	500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a10)		
Rimozione di scala in pietra serena	€	1.000,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a11)		
Ripristino finestra con rifacimento di muratura, mazzette e sostituzione infisso, compreso opere di finitura e tinteggiatura	€	3.000,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a12)		
Chiusura finestra del bagno 0,40x0,40m	€	500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a13)		
Chiusura finestra del piano ammezzato 0,75x1,20m	€	500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a14)		
Realizzazione di apertura per vano legna (ex forno)	€	500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a15)		
Rimozione di marciapiede esterno e ripristino manto erboso	€	1.500,00
Ripristino abuso di cui al punto 3a16)		
Ripristino porta finestra con rifacimento di muratura, mazzette e sostituzione infisso, compreso opere di finitura e tinteggiatura	€	3.500,00
Smaltimento a pubblica discarica dei rifiuti, compreso trasporto e oneri	€	1.000,00

I costi stimati dal CTP sono da ritenere congrui e, pertanto, il costo complessivo per la rimozione degli abusi presenti sulle parti condominiali può essere considerato pari ad €. 22.500,00 e, conseguentemente, il valore complessivo dei beni oggetto di stima si riduce a:

$$€.457.173,50 - 22.500,00 = €.434.673,50$$

- Prezzo a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta e della situazione di grave irregolarità edilizia dell'alloggio, si ritiene di poter proporre, come prezzo base d'asta per i beni sopra stimati, la cifra calcolata in precedenza ridotta del 20%, ovvero:

$$€.434.673,50 - 20\% = €.434.673,50 - €.86.934,70 = €.347.738,80$$

in c.t. € **345.000,00** (trecentoquarantacinquemilaeuro/00).



- **Eventuali ragioni che renderebbero il bene scarsamente appetibile sul mercato**

Come sottolineato in precedenza, la situazione di grave irregolarità edilizia dell'alloggio rende il bene commercialmente meno appetibile.

- **Regime impositivo per la vendita.**

Si tratta di vendita forzata soggetta ad imposta di registro.

- **Riepilogo.**

Si tratta di un unico lotto.

Firenze, 5 luglio 2023

L'esperto:

Dott. Ing. Carlo Lardani

(segue allegati)



Elenco Allegati

1. Estratto DIA 2002-561
2. Autorizzazione in sanatoria 2003-13
3. Raffronto valori OMI 2017-2022 (ultimo anno disponibile)
4. ISTAT incremento costo di costruzione
5. Relazione di stima definitiva CTP
6. Relogamento edilizio –estratto
7. Superficie utile lorda –SUL- calcolo e definizione
8. Comparabili utilizzati dal CTP
9. Copia verbali operazioni peritali

