

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 428/16 R.G.

Promosso da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Laura D'Amelio

C.T.U. Geom. Stefano Forlucci

Prossima Udienza 21 gennaio 2021

* * * * *

PREMESSA

La presente viene eseguita ad integrazione della relazione peritale depositata dal sottoscritto in data 25 ottobre 2017, a seguito di richiesta integrativa del 6 dicembre 2019 relativamente ai lotti 10 (comprensivi dei lotti 10, 11, 12, 13 e 14 della perizia dello scrivente) e 11 (ex lotto 15 della perizia dello scrivente) di cui all'istanza di vendita del Not. Filippo Russo del 19 dicembre 2019.

DESCRIZIONE CATASTALE

Di seguito si riportano i dati catastali dei lotti 10, 11, 12, 13 e 14 di cui alla perizia dello scrivente oggi riuniti nel lotto 10 e quello del lotto 15

che oggi costituisce il nuovo lotto 11 di cui all'istanza di vendita del Not. Filippo Russo del 19 dicembre 2019 erano così catastalmente individuati:

Lotto 10, Signa Via della Molina 6

Locale di deposito, in Comune di Signa (FI), interno rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, adiacente al deposito di cui al lotto 11.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 922, sub. 1, Via della Molina n. 6 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/2 di classe 4, con la consistenza di mq 7 (superficie catastale di mq 5) e la rendita di € 11,57.

Confini:

stessa ditta su più lati, s.s.a.

Lotto 11, Signa Via della Molina 6

Locale di deposito, in Comune di Signa (FI), interno rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, adiacente al deposito di cui al lotto 10.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 922, sub. 2, Via della Molina n. 6 piano: T, zona censuaria unica, categoria C/2 di classe 4, con la consistenza di mq 6 (superficie catastale di mq 7) e la rendita di € 9,92.

Confini:

stessa ditta su più lati, s.s.a.

Lotto 12, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Locale di deposito, in Comune di Signa (FI), interno rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6, al piano terreno.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1344, sub. 2, Via della Molina n. 6 piano T, zona censuaria unica, categoria C/2 di classe 5, con la consistenza di mq 11 (superficie catastale di mq 15) e la rendita di € 21,59.

Confini:

stessa ditta su più lati, [REDACTED], s.s.a.

Lotto 13, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Area urbana, in Comune di Signa (FI), interna rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 918, sub. 1, Via della Molina n. 6 piano T, zona censuaria unica, categoria F1 (area urbana), con la consistenza di mq 390, priva di rendita.

Confini:

Via della Molina, stessa ditta su più lati, s.s.a.

Lotto 14, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Area urbana, in Comune di Signa (FI), interna rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6.

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI), l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 1345, Via della Molina n. 6 piano T, zona censuaria unica, categoria F1 (area urbana), con la consistenza di mq 1024, priva di rendita.

Confini:

stessa ditta su più lati, s.s.a.

Lotto 15, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

Appezamento di terreno a confine con il lotto 15, in Comune di Signa (FI), interna rispetto a Piazza Alimondo Ciampi e Via della Molina con accesso pedonale e carrabile da Piazza Alimondo Ciampi 22 e da via della Molina 6.

Dati catastali:

Al Catasto Terreni del Comune di Signa (FI), esattamente in conto alla [REDACTED] per la piena proprietà, è esattamente rappresentata come segue:

foglio di mappa 11, particella 712, categoria Seminativo Arborato di Classe 1, con la consistenza di ha 00 are 04 Ca 50 (mq 450), Deduzione A3, Reddito dominicale € 2,96 e agrario € 1,28.

Confini:

stessa ditta su più lati, [REDACTED]

STIMA

di seguito si riporta la stima delle unità di cui alla perizia dello scrivente relativamente ai lotti 10, 11 e 12 e la nuova stima per i lotti 13, 14 e 15.

Con riferimento a detti lotti 13, 14 e 15, tenuto conto dell'istanza depositata dall'Avv. Urzi in data 6 dicembre 2019 ed a seguito di verifiche eseguite dallo scrivente, tra i quali la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Signa in data 11 dicembre 2020, relativamente alle unità distinte nel Fg. 11 dalle particelle 712, 918, 922, 1337, 1344 e 1345 dove le dette particelle sono

classificate come:

Sub- sistema territoriale di S. Mauro – UTOE di San Mauro – art. 19 –
22- 23 NTA P.S.;

Centro abitato - art. 42 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale;

Zona “B”- Sottozona “B3 a tessuto non compatto con scarso ordine” -
art. 40 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale;

il sottoscritto ritiene corretta la richiesta integrativa depositata
dall’Avv. Urzi in quanto è stato verificato effettivamente che le p.lle
1345 e 918 sono edificabili e che la p.lla 712 pur non essendo
edificabile ma utilizzabile ad area a parcheggi o a verde.

Quanto ai vecchi lotti 10, 11 e 12 rimane in essere la valutazione già
depositata pertanto il valore complessivo del lotto 10 sarà dato dalla
somma di detti valori con i valori delle aree edificabili sotto ricavate.

Detto ciò si provvede alla rettifica del valore di mercato di dette unità e
quindi dei complessivi lotti 10 e 11 di cui all’istanza di vendita del Not.
Russo, restano invariati i valori di cui ai lotti 10, 11 e 12 della perizia
dello scrivente pertanto:

Lotto 10, Signa Via della Molina 6

valore di mercato locale di deposito:

mq 4,00	x	€ 300,00	=	€ 1.200,00
---------	---	----------	---	------------

Valore che si arrotonda a € 1.500,00

- Il prezzo d'asta:

€ 1.500,00	x	-10%	=	€ 1.350,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si conferma di € 1.350,00

Lotto 11, Signa Via della Molina 6

valore di mercato locale di deposito:

mq 7,00	x	€ 300,00	=	€ 2.100,00
---------	---	----------	---	------------

Valore che si arrotonda a € 2.000,00

- Il prezzo d'asta:

€ 2.000,00	x	-10%	=	€ 1.800,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si conferma di € 1.800,00

Lotto 12, Signa Piazza Alimondo Ciampi 22

valore di mercato locale di deposito:

mq 13,00	x	€ 500,00	=	€ 6.500,00
----------	---	----------	---	------------

Valore che si conferma di € 6.500,00

- Il prezzo d'asta:

€ 6.500,00	x	-10%	=	€ 5.850,00
------------	---	------	---	------------

Valore che si conferma di € 5.850,00

Stima ex Lotti 13 e 14

Come precedentemente indicato le p.lle 1345 e 918, di superficie complessiva pari a mq 1414, risultano edificabili. Con il Permesso a Costruire n. 7 del 26 aprile 2010 e successive varianti era infatti stata autorizzata la costruzione di due fabbricati, uno più piccolo poi realizzato e il secondo da edificare, che doveva essere costituito da 12 appartamenti di media grandezza disposti su due piani più il piano pilotis, il tutto per una volumetria di circa mc 2200.

La stima viene quindi eseguita calcolando il valore di trasformazione dell'area edificabile.

Si premette che l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica, per le unità residenziali della zona, indica un valore di mercato compreso tra 1.700,00 €/mq e 2.400,00 €/mq, mentre il Borsino Immobiliare indica valori compresi tra 1.768,00 €/mq e 2.430,00 €/mq, quindi con valori simili, pertanto la stima viene quindi eseguita al valore di trasformazione prendendo come riferimento il valore di mercato pari a 2.400,00 €/mq. Presumendo una superficie lorda edificabile di circa 735 mq, calcolata sulla base della volumetria massima realizzabile pari a 2200 mc, si ottiene il seguente valore di mercato utilizzando la formula semplificata del valore di trasformazione:

$$V_a = V_{mp} \cdot I_a$$

Dove:

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

I_a = Incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione

(generalmente 10% - 30%) la cui media è 20%

Si ottiene un valore dell'Area pari ad € 705.600,00

- Il prezzo d'asta dell'area edificabile:

€ 705.600,00	x	-10%	=	€ 635.040,00
--------------	---	------	---	--------------

Valore che si arrotonda ad € 635.000,00

Stima ex lotto 15

Considerando che il valore di mercato dell'area edificabile sopra riportato è pari ad € 705.600,00 con un valore al mq pari ad € 499,00, che la p.lla 712 non è edificabile ma può essere utilizzata per la realizzazione di posti auto o a verde, si ritiene corretto valutare detta unità con un valore di mercato pari ad 1/3 di quello dell'area edificabile, pertanto $499,00/3 = € 166,33$, valore che si arrotonda a 165,00 €/mq.

Essendo la superficie della p.lla 712 pari a mq 450, il valore di mercato di detta area sarà pari a:

450,00	x	165,00	=	€ 74.250,00
--------	---	--------	---	-------------

Valore che si arrotonda a € 74.000,00

- Il prezzo d'asta:

€ 74.000,00	x	-10%	=	€ 66.600,00
-------------	---	------	---	-------------

Valore che si arrotonda a € 67.000,00

A seguito di quanto sopra sviluppato, il valore di mercato e il prezzo base d'asta del lotto 10 (costituito da: locale di deposito (ad uso

w.c., Fg. 11 p.lla 922 sub. 1), locale di deposito (ad uso centrale termica in disuso (Fg. 11 p.lla 922 sub. 2), locale di deposito (Fg. 11 p.lla 1344 sub. 2), area urbana (Fg. 11 p.lla 918 sub. 1) e area urbana (Fg. 11 p.lla 1345) e del lotto 11 (costituito da terreno (Fg. 11 p.lla 712)) di cui all'istanza di vendita del Not. Filippo Russo del 19 dicembre 2019, sono i seguenti:

valore di mercato Lotto 10:

1.200,00 + 2.000,00 + 6.500,00 + € 705.600,00 = **€ 715.300,00**

Il prezzo d'asta del lotto 10:

1.350,00 + 1.800,00 + 5.850,00 + € 635.000,00 = **€ 644.000,00**

valore di mercato Lotto 11:

€ 74.000,00

Il prezzo d'asta del lotto 11:

€ 67.000,00

Con osservanza,

(Stefano Forlucci)

Firenze, 6 gennaio 2021

Allegati:

1. Certificato di destinazione urbanistica;