

Esecuzione Immobiliare n. 432/2017, riunita all'El 589/18 e all'El 164/17

Giudice Delegato: Dott.ssa Pasqualina Principale

Cespite in Località Marcialla

Comune di Certaldo – FI.

SCHEDA LOTTO 2: Villa Iris (già villa Marcora)

Beni D e E: Villa Iris – n.2 autorimesse - Beni F, H, I e L: Villa Iris – n.4 appartamenti

Bene G: Villa Iris – n.2 cantine - Beni M e B: Villa Iris – Ingresso-scala a comune e locale tecnico a comune.

UBICAZIONE:	via Tavolese n.224, 225 e 226
CATASTO:	Fg.36, Part.73, subb 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8, Part.73, sub 501 a comune c/altri sub, Part. 73, sub 502 a comune c/altri sub.
SUPERFICIE COMM.:	427,49 mq
STIMA:	€ 990.000,00
PREZZO BASE D'ASTA:	€ 810.000,00



1. IDENTIFICARE I BENI 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 seguito delle considerazioni e dei dati riferiti nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI della presente perizia in sintesi i beni oggetto del presente lotto sono così identificati:

Tabella n.2.1 – N.C.E.U. Comune Censuario di Certaldo (Codice C540) – Provincia di Firenze - Catasto Fabbricati.									
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
36	73	1	-	-	C/6	4	16mq	Tot.16mq	E.35,53
36	73	2	-	-	C/6	4	19mq	Tot.19mq	E.42,19
36	73	3	-	-	A/4	1	5vani	Tot. 76mq	E.242,73
36	73	4	-	-	C/2	3	30mq	Tot. escluse aree scoperte** : 76mq -	E.52,68
36	73	5	-	-	A/4	3	4vani	Tot. 73mq	E.268,56
36	73	6	-	-	A/5	4	5vani	Tot. escluse aree scoperte** : 60mq -	E.206,58
36	73	8	-	-	A/5	3	3,5vani	-	E.122,92

Indirizzo: Località Tavolese - piano T-1-2;

Le planimetrie catastali depositate presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrispondono allo stato dei subalterni come di seguito riferito:

Per i sub 1 sub 2 e sub 4: corrispondono allo stato di fatto dei beni;

Mentre per i sub 3, 5, 6 e 8: **non si corrispondono allo stato dei beni**;

Vedi descrizione più dettagliata nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI.

Completano il lotto i seguenti beni come meglio descritti nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI.

BENE M: Ingresso, scale e disimpegni a comune con tutti i sub di villa Iris (già villa Marcora);

Tabella n.2.2 – N.C.E.U. Comune Censuario di Certaldo (Codice C540) – Provincia di Firenze - Catasto Fabbricati.									
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
36	73	501	-	-	-	-	-	-	-

Indirizzo: Località Tavolese n.59 - piano T,1 e 2;

BENE B: Locale tecnico a comune con tutti i sub di villa Iris (già villa Marcora) e part.75 sub 500.

Tabella n.2.3 – N.C.E.U. Comune Censuario di Certaldo (Codice C540) – Provincia di Firenze - Catasto Fabbricati.									
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
36	73	502	-	-	-	-	-	-	-

Indirizzo: Località Tavolese n.59 - piano T;

I confini catastali del lotto 2 in senso orario sono: via Tavolese, part.71, part.75 e part.74, salvo se altri.

Per la sua regolarizzazione dei subalterni difforni si provvederà come riportato nella parte urbanistica.

Vedi: All.1. Documentazione catastale: estratti di mappa, certificazioni, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

UBICAZIONE: Villa Iris (già villa Marcora) è situata in via Tavolese n.225, (oltre ai n.c.224 e 226 quali rispettive autorimesse), località Marcialla, comune di Certaldo – FI.

Posta in un prestigioso contesto collinare, offre un panorama spettacolare della Val d'Elsa. Immersa nella quiete della campagna toscana e, allo stesso tempo la sua centralità rispetto alle città d'arte e luoghi d'interesse turistico quali Firenze, Siena, Lucca, S. Gimignano, Volterra, ecc. Accessibilità: Si arriva facilmente sia dal raccordo con l'A1 Firenze – Siena, sia dalla superstrada Fi-Pi-Li uscita Ginestra Fiorentina.

Come accennato nella PRIMA PARTE: INFORMAZIONI GENERALI:

IL CONTESTO, nel quale insiste il cespite oggetto di perizia, è confinante con un bellissimo parco su un colle panoramico con dislivelli del terreno che creano situazioni di privacy per ogni villa. Tutto circondato, da muri perimetrali, da siepi e cancellate.

L'ingresso principale della villa è su via Tavolese tramite un portoncino di legno, così come i due locali autorimessa. La parte tergo affaccia verso i giardini di villa Tavolese con una bellissima veduta sui colli e collegata direttamente con i giardini di villa Tavolese tramite un resede e un piccolo giardino di proprietà.

CARATTERISTICHE: Dallo stato di fatto, secondo i sopralluoghi effettuati tra febbraio e settembre del 2019, la villa si sviluppa su tre piani fuori terra guardando dall'ingresso principale, con destinazione e conformazione turistico ricettiva.

Il piano terreno si intende quello dove insiste l'ingresso principale su via Tavolese, il quale nella parte tergo del fabbricato si trova sotto il piano di campagna per differenza naturale del terreno, e così via per i restanti piani.

Nel dettaglio:

L'AREA DI SERVIZI TECNICI: disposta al piano terreno e costituita da due autorimesse (Bene D e Bene E) che in realtà sono state utilizzate come ufficio ed archivio. Sono ben illuminate mediante la porta d'ingresso di legno finestrata, hanno i pavimenti in cotto con uno scalino di pietra serena, i muri sono finiti con intonaco civile e tinteggiati e il soffitto a volte in cotto. Una delle autorimessa (Bene E) presenta una predisposizione di impianto per la costruzione di un bagno. Si presentano in ottimo stato di manutenzione.

Le due cantine sono servite a deposito dell'albergo (Bene G) e per ultimo il locale tecnico (Bene B) a comune con villa Tavolese, dove passano i condotti di aerazione dell'albergo e del ristorante. Una delle cantine è pure utilizzata per gli impianti della villa (Iris). Hanno pavimenti di mattonelle in monocottura, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiate così come i soffitti.

Nel locale tecnico a comune con villa Tavolese (sub 502), è ubicato l'impianto ventilazione dell'albergo e ristorante. Da qui passano i condotti di ventilazione delle canne fumarie delle caldaie della C.T., le canne fumarie delle cappe della cucina del ristorante e le canne di aerazione dei bagni

e degli spogliatoi del ristorante verso la copertura di villa Iris (motivo per il quale detto locale risulta a comune tra villa Tavolese e villa Iris).

Completa la descrizione del piano terreno la presenza di un bagno posto tra le due cantine, composto da lavello, w.c. ed spazio per una lavatrice, quindi utilizzato anche come lavanderia, è rivestito e pavimentato con mattonelle.

L'AREA RICETTIVA: Attualmente si sviluppa nel primo e secondo piano. Sono identificati come Beni F, H, I e L. Al piano primo si sviluppano tre camere doppie con bagno privato di cui una in suite oltre disimpegno, scala e uscite verso il giardino tergo. Il secondo e ultimo piano, si sviluppa nello stesso modo. Per un complessivo di n.14 posti letto circa.

LE CAMERE: sono areate ed illuminate direttamente dalle finestre e porte finestra; le pareti sono finite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con tempere fine di colori chiari ed a volte in contrasto con colori oscuri così come i soffitti. I pavimenti sono di cotto nelle camere e negli spazi che servono i piani. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre e le porte finestra sono dotate di persiane in legno. I bagni hanno superfici generose, parte delle pareti rivestite per un'altezza di circa mt. 2,00 c.a. con piastrelle in monocottura e il resto sono finite con intonaco di tipo civile, il soffitto intonacato ed il pavimento piastrellato, ogni locale è dotato di vasca idromassaggio, doccia, lavabo, w.c. e bidet.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA: Dall'informazione e notizie reperite, la villa è stata pensata per funzionare insieme a villa Tavolese anche dal punto di vista impiantistico ma pure autonomamente, considerando che possiede contatore elettrico, mentre quello del gas dovrà essere staccato da quello di villa Tavolese. Il contatore dell'acqua dovrà essere spostato perché attualmente posto su via Tavolese.

Quindi, la villa possiede, impianto idrosanitario alimentato dalla centrale termica dell'albergo, così come l'impianto di riscaldamento.

Impianto elettrico: dal contatore generale, arriva B.T. al Quadro Generale posto su una delle cantine al piano terreno. L'impianto è realizzato sotto traccia. Ogni camera ha suo quadretto elettrico. Inoltre possiede impianto antenna Tv.

Impianto riscaldamento: dalla C.T. tramite fan-coil per le camere e radiatori per i bagni delle camere.

Impianto antincendio: Possiede una centralina antincendio.

Le camere possiedono rilevatori di fumo.

Si ribadisce che le informazioni degli impianti sono state reperite anche in modo verbale dalla proprietà e quindi suscettibile ad involontarie imprecisioni.

Villa Iris, già villa Marcora, nasce come abitazioni di modesta entità e successivamente a metà degli anni '90 è stata ristrutturata per uso accessorio all'albergo-resort (villa Tavolese).

Al momento del primo sopralluogo (ancora in gestione) era in ottimo stato di manutenzione. Si tenga presente che alla chiusura della presente perizia l'immobile risulta chiuso e con il conseguente deterioro naturale.

SUPERFICI E CONSISTENZE:

Tabella n. 2.4 - Superfici Calpestabile e Commerciale						
N.	Descrizione	Sup Calp	Sup Calp	Sup Lorda	Ragg.	Sup Comm.
		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>		<i>mq</i>
PIANO TERRENO						
I 001	Ingresso - scala	6,88				
I 002	Disimpegno	6,04				
I 003	Locale	16,53				
I 004	Ufficio-archivio	20,60				
I 005	Ufficio-archivio	16,25				
I 006	Bagno	3,18				
I 007	Cantina	16,08				
I 008	Cantina	12,44				
I 009	Locale tecnico a comune con villa Tavolese		23,60			
PRIMO PIANO						
I 101	Disimpegno	7,35				
I 102	Ingresso	2,50				
I 103	Camera	17,23				
I 104	Cabina armadio	3,07				
I 105	Bagno	6,95				
I 106	Camera	17,00				
I 107	Cabina armadio	3,22				
I 108	Bagno	6,84				
I 109	Sottoscala	2,55				
I 110	Soggiorno	9,29				
I 111	Camera	17,58				
I 112	Bagno	5,87				
I 113	Terrazzo a comune		41,78			
I 114	Giardino a comune		65,00			
SECONDO PIANO						
I 201	Disimpegno	3,93				
I 202	Ingresso	1,22				
I 203	Camera	17,90				
I 204	Cabina armadio	3,07				
I 205	Bagno	6,95				
I 206	Ingresso	1,52				
I 207	Camera	15,41				
I 208	Cabina armadio	3,08				
I 209	Bagno	6,84				
I 210	Ingresso	0,75				
I 211	Soggiorno	18,83				
I 212	Camera	18,06				
I 213	Bagno	7,85				
Tot. Sup. Calp.		302,86	130,38			
	Sup. Lorda PT			132,27	100%	132,27
	Sup. Lorda 1°P			134,55	100%	134,55
	Sup. Lorda 2°P			134,50	100%	134,50
I 009	Locale tecnico a comune con villa Tavolese			30,73	50%	15,37
I 113	Terrazzo a comune			43,02	10%	4,30
I 114	Giardino a comune			65,00	10%	6,50
Tot. Sup. Commerciale						427,49

Nota: Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive sono state calcolate in modo approssimativo, pur sulla base di un rilievo in loco ma senza tenere conto di possibile farse squadre, ecc. Inoltre le superfici sono calcolate con programma di disegno che potrebbe modificare automaticamente le quote, quindi utili al solo fine di una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.

3. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Certaldo in data 08/01/19, 07/03/19 e 19/03/19 e successivamente per valutare le difformità in data 21/05/19 e 22/10/19 risultano i seguenti atti abilitativi relativi al bene:

PRATICHE EDILIZIE:

1. Prat.2123/86: Domanda di Condono presentata il 19/06/1986, prot.10167. Intestata a [REDACTED] [REDACTED] Oggetto: Modifiche interne ed esterne dell'immobile posto in via Tavolese n.59 p.t. e 1°p, distinto al foglio 36, part.73, sub 3. Condono non rilasciato;
2. Prat.605/95: DIA presentata il 20/10/1995 prot.14707. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Progetto di ristrutturazione interna in base al Decreto Legge 310/95. Immobile posto in via Tavolese, loc. Marcialla, Certaldo, adibito a civile abitazione; Fg. 36, part.73;
3. Prat.678/99: Asseverazione ai sensi art.26 L.47/85 presentata il 03/11/1999 prot.16189. Intestata a [REDACTED] Oggetto: Progetto di ristrutturazione interna del fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Certaldo in via Tavolese, loc. Marcialla. Fg. 36, part.73. Non risulta presentazione Fine lavori.

Si premette che le due ultime pratiche sono state depositate e quindi non oggetto di assenso da parte della direzione urbanistica ed edilizia comunale. In ogni modo l'ultima pratica depositata fa fede come ultimo stato dei luoghi acquisiti e quindi si confronta quest'ultimo stato di progetto con lo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi. Inoltre c'è da evidenziare che le piante risultano erroneamente identificate: con piano seminterrato anziché piano terreno, piano terreno anziché piano primo e piano primo anziché piano secondo.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal confronto tra lo stato di progetto dell'ultimo atto depositato e lo stato di fatto rilevato dai sopralluoghi effettuati in data 19/02/19, 21/02/19, 28/02/19, 19/03/10, 08/05/19 e 12/09/19 il lotto in oggetto risulta difforme in quanto:

- la distribuzione interna dei locali che hanno alterato in parte la consistenza delle unità abitative e dei locali;
- risultano modifiche di prospetti;
- la costruzione di una porzione di fabbricato interrato (locale tecnico) non agli atti comunali, la cui ha provveduto all'accampionamento (catastale) del medesimo;

- risulta alterata la conformazione di diversi locali che riconducono ad usi diversi, e cioè, il primo e secondo piano sono stati adeguati a camere e suite di albergo anziché unità abitative, mentre le autorimesse del piano terreno risultano adeguate ad uffici e negozi.

quindi, la c.t.u. a seguito riferisce che l'immobile **non corrisponde urbanisticamente.**

Nel momento temporale nel quale è stata redatta la presente perizia di stima, il nuovo strumento urbanistico Piano Operativo Comunale (POC) è in fase di adozione, e quindi con sospensione dei termini, motivo per il quale la valutazione di una possibile sanatoria va mirata con dei particolari accorgimenti, che in futuro probabilmente saranno superati con l'approvazione del Piano Operativo Comunale.

Al momento della redazione della presente perizia, lo stato dei luoghi non può essere oggetto di sanatoria senza la realizzazione di opportuni lavori di adeguamento ripristinando la funzione residenziale.

Considerando la sostenuta difformità che insiste nella villa compressivamente, la ctu ha fatto una proposta di adeguamento IPOTIZZABILE (non unica), considerando i minimi lavori da realizzare e ai soli fini di calcolare un costo di adeguamento della stima della villa. In detta ipotesi progettuale si sono verificati dei parametri urbanistici ed edilizi essenziali richiesti per una ipotetica presentazione di Attestato di Conformità presso gli uffici preposti. Tenendo conto sia del costo di adeguamento per i lavori da eseguire e le spese professionali e costi di costruzione in linea di massima come successivamente si descrive.

Si sottolinea che la proposta di adeguamento è una delle tante soluzioni ipotizzabili e quindi ai soli effetti di stimare un valore da decurtare ai fini della presente perizia.

La soluzione proposta consiste nel ripristino della destinazione urbanistica residenziale senza alterare il numero delle unità immobiliari.

Si tenga presente che dalle informazioni verbali reperite dalla proprietà segnalavano la presenza degli attacchi delle cucine in alcuni locali, ma questi risultano sottotraccia e quindi senza la possibilità di un effettivo riscontro tecnico da poter far riferimento. Inoltre, identificato l'idraulico che aveva eseguito i lavori non ha voluto collaborare in illuminare la ctu. In questo senso, in via cautelativa non si terrà conto di tale segnalazione ai fini della presente ipotesi.

Inoltre lo stato di fatto dei luoghi presentano una conformazione che non trova corrispondenza con la consistenza dei subalterni dichiarati in catasto, cioè, il loro perimetro è diverso.

Con queste premesse, la ctu ha provveduto a verificare: la consistenza e dimensioni dei locali di progetto e la consistenza delle unità immobiliari di progetto, senza alterare il numero di esse, i rapporti illuminanti dei locali e la potenziale ubicazione delle cucine considerando gli impianti esistenti in linea di massima.

Di seguito si redige l'ipotesi di progetto che consiste negli elaborati grafici e il computo metrico dei lavori ipotetici ad eseguire. Detto importo sarà abbattuto dalla stima del valore di vendita nello stato di normale conservazione.

È anche importante da premettere che, ad approvazione degli strumenti urbanistici, si possa valutare il cambio di destinazione a turistico ricettivo, visto che al momento delle attività peritali e della redazione della presente perizia nello strumento urbanistico adottato all'art. 34 – TR8, c.3, l'attività turistico ricettiva non risulta elencata tra le funzioni Non ammesse. Questa ipotesi è stata fortemente valutata insieme al responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Con queste premesse la ctu ha ritenuto necessario creare un unico lotto di vendita ed identificare un imprenditore o società in grado di provvedere all'adeguamento occorrente in modo unitario.

Anche per questi motivi, non si è provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali, come pensato in un primo momento, considerando che queste, aggiornandole allo stato dei luoghi, non avrebbero rispecchiano delle unità abitative vere e proprie perché, al momento delle attività peritali, carenti dell'esatta posizioni delle cucine (secondo la riferita predisposizione degli impianti).

È stato necessario invece, accampionare il locale tecnico tergale che non risultava agli atti catastali, per questo motivo è stato necessario modificare la sagoma della particella 73 onde poter accorpate la parte seminterrata, del locale tecnico che per natura corrisponde a questa particella. Inoltre si veda che nella planimetria catastale del subalterno 5 risulta un orto che sconfinava il perimetro della (precedente) particella 73.

In merito al locale tecnico tergale (Bene B - part.73, sub 502) non agli atti urbanistici la ctu pone a carico dell'acquirente del presente lotto la regolarizzazione urbanistica, considerando che anche questa necessita pure di essere regolarizzata. Gli acquirenti del presente lotto e di villa Tavolese dovranno trovare gli opportuni accordi sulle modalità, tempi, spese, gestione, ecc. tra di loro.

IPOTESI DI PROGETTO DI ADEGUAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Partendo dallo stato dei luoghi da adesso chiamato Stato Attuale e confrontando la normativa urbanistica ed edilizia al momento delle operazioni peritali, si è proposto una ipotesi di progetto per la quale si riorganizzano funzionalmente n.4 unità abitative ed assegnando a ognuna dei locali posti al piano terreno quali n.2 autorimesse (necessarie per adempimenti normativi) n.1 locale ad uso abitativo ed un altro ad uso cantina. Inoltre si mantengono gli spazi a comune quali ingresso, scale e disimpegno, locale cantina a comune tra gli appartamenti, locale tecnico a comune tra villa Iris e villa Tavolese oltre al terrazzo e giardino tergale.

Nel dettaglio gli spazi restano così definiti:

Tabella n. 2.5 - Ipotesi PROGETTO Sup. Calpestabile, Sup. non Resid. e Commerciale

N.	Descrizione	Sup Calp	SnR	Sup Lorda	Ragg.	Sup Comm.
		mq	mq	mq		mq
PIANO TERRENO						
I Pr 001	Ingresso - scala		6,88			
I Pr 002	Disimpegno		6,04			
I Pr 006	W.c.		3,18			
I Pr 007	Cantina-Loc. tec a com.		16,08			
I Pr 009	Locale tecnico a comune con villa Tavolese (al50%)		11,82			
PRIMO PIANO						
I Pr 101	Disimpegno		7,35			
I Pr 109	Sottoscala		2,55			
I Pr 113	Terrazzo a comune		41,78			
I Pr 114	Giardino a comune		65,00			
APPARTAMENTO A						
I Pr 102	Ingresso	1,73				
I Pr 103	Soggiorno cottura	14,93				
I Pr 104	Disimpegno	3,22				
I Pr 105	Bagno	6,84				
I Pr 106	Camera	10,40				
I Pr 107	Camera	17,23				
I Pr 108	Cabina armadio	2,50				
I Pr 004	Autorimessa - App.A	20,60				
Tot. Sup. Calp. A		77,45				
	Sup. Lorda PT			28,03	100%	28,03
	Sup. Lorda 1°P			75,22	100%	75,22
Tot. Sup. Comm. A						103,25
APPARTAMENTO B						
I Pr 110	Open space	17,43				
I Pr 111	Open space	9,29				
I Pr 112	Bagno	5,87				
I Pr 003	Loc. Abitab. - App.B	16,53				
Tot. Sup. Calp. B		49,12				
	Sup. Lorda PT			22,68	100%	22,68
	Sup. Lorda 1°P			43,69	100%	43,69
Tot. Sup. Comm. B						66,37
SECONDO PIANO						
I Pr 201	Disimpegno scala		3,93			
APPARTAMENTO C						
I Pr 202	Ingresso	1,52				
I Pr 203	Soggiorno cottura	15,41				
I Pr 204	Disimpegno	3,08				
I Pr 205	Bagno	6,84				
I Pr 206	Camera	10,40				
I Pr 207	Camera	17,90				
I Pr 208	Cabina armadio	1,22				
I Pr 008	Cantina - App.C	12,44				
Tot. Sup. Calp. C		68,81				
	Sup. Lorda PT			18,79	100%	18,79
	Sup. Lorda 2°P			73,53	100%	73,53
Tot. Sup. Comm. C						92,32
APPARTAMENTO D						
I Pr 209	Ingresso	0,75				
I Pr 210	Soggiorno cottura	18,83				
I Pr 211	Soggiorno	18,83				
I Pr 212	Camera	18,06				
I Pr 213	Bagno	7,85				
I Pr 005	Autorimessa - App.D	16,25				
Tot. Sup. Calp. D		80,57				
	Sup. Lorda PT		9	22,37	100%	22,37
	Sup. Lorda 2°P			56,76	100%	56,76
Tot. Sup. Comm. D						79,13
TOT. Sup. non Resid.			164,61			

Con questa ipotesi non si alterano il numero delle unità abitative e si verifica il 70% delle unità con Sul > a 65mq. I rapporti aero-illuminanti restano invariati ed in alcuni casi migliorativi rispetto allo stato precedente (come da precedenti planimetrie agli atti), nello stesso modo le altezze dei locali restano invariate. In ogni modo, considerata la classificazione dell'immobile consentirebbe la modifica dei prospetti. In questa sede non si sono ipotizzate aperture di finestre visto che i locali erano già abitabili.

È da premettere in linea generale che, l'ufficio tecnico comunale non si esprime in via preventiva in merito all'eventuali difformità degli immobili e quindi non è possibile stimare alcun costo per eventuale sanatoria.

Relativamente alla difformità interna riscontrata occorrerebbe la presentazione di un Attestato di Conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65/14 con previa verifica strutturale da presentare al Genio Civile ai sensi dell'art. 182 della LR 65/14 per trattarsi di costruzioni di muri portanti ed aperture insistenti in muri portanti.

Il computo dei lavori è stato redatto in un allegato a parte.

Vedi All.2.5. Ipotesi di progetto: Computo metrico stimativo.

Nella tabella di seguito riportata vengono specificate le voci più saliente della modificazione proposta:

Tabella n. 2.6 - Ipotesi PROGETTO Riassunto costi					
N.	Descrizione	Importo	n.	Importo tot.	
		€		€	
1	Stima dei lavori	€ 61.605,00	1,00	€ 61.605,00	
2	Costi di costruzione (x2)	€ 3.245,10	2,00	€ 6.490,20	c.a.
	Onorari Professionali:				
3	Progetto e DL architettonico	€ 8.600,00	1,00	€ 8.600,00	
4	Progetto e DL strutturali (architravi)	€ 1.500,00	1,00	€ 1.500,00	
5	Coord. Sicurezza: in fase Prog e DL	€ 4.000,00	1,00	€ 4.000,00	
6	Att. Catastale	€ 2.000,00	1,00	€ 2.000,00	
7	Certificazione energetica	€ 1.200,00	1,00	€ 1.200,00	
8	Oneri previdenziali prof		4%	€ 692,00	
9	Vari ed imprevisi		3%	€ 2.561,86	
TOTALE				€ 88.649,06	
Gli onorari professionali si intendono comprensivi della presentazione delle corrispettive pratiche agli enti preposti.					

Quindi, per l'adeguamento dell'immobile comprensivo del conseguimento del titolo il costo complessivo delle pratiche compresi bolli, diritti, sanzione ed onorari professionali fatto in via analitica ma comunque da considerarsi forfettariamente, discrezionalmente e ai fini della presente perizia si può stimare in **Euro 88.700,00 circa**.

Qualsiasi errore od omissione nei calcoli, anche involontari sono da considerarsi comprensivi ai fini della presente perizia per i motivi già esposti.

L'Attestato di Prestazione Energetica non risultano agli atti comunali. Si pone a carico dell'acquirente dotare gli immobili di tale attestato.

Di seguito si riporta quanto espresso nella Scheda del Lotto 1 relativamente al Bene B a comune con villa Tavolese e villa Iris.

Bene B: un locale tecnico a comune con villa Iris (già villa Marcora) e villa Tavolese.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

*Il presente bene non è assentito da nessuna pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico comunale motivo per il quale risulta **difforme ai fini urbanistici**.*

Catastalmente è stato accampionato dalla ctu onde provvedere alla sua identificazione e alla vendita all'asta. Per le sue caratteristiche (locale tecnico a comune con villa Iris) il bene è stato identificato come Bene Comune Non Censibile.

Visto l'ubicazione del locale nel contesto di villa Iris, la ctu pone a carico del lotto 2 - villa Iris la sua regolarizzazione urbanistica, considerando che anch'essa necessita di essere regolarizzata urbanisticamente. Gli acquirenti del presente lotto e di villa Iris dovranno trovare gli opportuni accordi sulle modalità, tempi, spese, gestione, ecc. tra di loro.

Vedi: All.2.2. Rilievo fotografico;

All.2.3. Elaborato grafico: Stato attuale. Piante quotate e calcolo delle superfici dei locali.

All.2.4. Ipotesi di Progetto: Stato Progetto. Piante quotate e calcolo delle superfici dei locali.

Piante Stato Sovrapposto.

All.2.5. Computo metrico stimativo.

4. 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 c.p.c., 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 tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali, etc.

La presente stima è stata realizzata secondo il Codice ABI, finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienza e redatto tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS e European Valuation Standards EVS*) e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE:

Lo scopo della presente valutazione di stima dell'asset con destinazione residenziale è stato mirato a trovare il più probabile valore di vendita che l'immobile può avere considerando le particolari condizioni e il momento temporale in cui si esegue la presente stima.

Pur avendo una conformazione di camere e locali accessori ad un albergo, si è tenuto ragionevole mirare la stima sulla destinazione residenziale considerando che gli atti depositati sia presso i servizi catastali sia presso l'ufficio edilizia comunale sono indirizzati su quest'ultima destinazione.

Le informazioni, come si evince, sono state reperite da diverse fonti: catastali, comunali, atto di provenienza, sopralluoghi effettuati con rilievi metrici e fotografici e anche da informazioni verbali da parte della proprietà ritenute per valide dalla ctu ma che possono essere soggette ad involontarie imprecisioni.

La presente stima riporta le informazioni, come richiesto dai punti proposti nell'incarico, senza tener ulteriore conto su aspetti di tipo ambientale del suolo, integrità strutturale, vizi occulti, ecc.

Inoltre l'immobile rientra in una fattispecie quale la vendita forzata o l'acquisto da parte di un cosiddetto acquirente speciale per il quale si entra in deroga ai tradizionali principi propri del concetto di valore di mercato. Rientrando in particolari scenari che non possono essere particolarmente riscontrabili quali "il cambiamento previsto della modalità di occupazione o utilizzo della proprietà", "un cambiamento nelle caratteristiche fisiche della proprietà", ecc.

Inoltre è da evidenziare che nel momento temporale in cui si svolgono le operazioni peritali il comune è in fase di approvazione del nuovo strumento urbanistico e quindi in fase di sospensione dei termini per il quale si è dovuto considerare la situazione più restrittiva in caso di presentazione di una potenziale sanatoria. In questo senso la ctu ha optato per la situazione più cauta nei confronti del potenziale acquirente tenendo presente che non si possono fare proiezioni di risultati futuri per l'ottenimento di quest'ultima.

CRITERIO DI STIMA:

Il criterio da adottare per la valutazione dei beni è "il più probabile valore di vendita" tramite il "Metodo per comparazione di mercato" utilizzando dei dati immobiliari appartenente allo stesso segmento di mercato degli immobili oggetto di perizia.

Considerando che i beni in oggetto sono parti di un villino finemente ristrutturato e che trova pregio per il suo contesto, la ricerca sarà mirata a dei comparabili che rispecchino suo standard.

INDAGINE DI MERCATO

La ricerca si è centrata sulle informazioni reperite dalle pubblicazioni più diffuse come le quotazioni indicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) e dal Borsino Immobiliare dove si sono ottenute i seguenti valori riferiti al prezzo reale di compravendita e/o locazione per metro quadrato (utile o lordo) relative ad immobili con destinazione residenziale mirata sulla zona in cui insistono i beni.

I. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Tabella n.2.7 – OMI – 1° semestre 2019 ultimo dato reperito							
Provincia: FIRENZE. Comune Certaldo. Fascia/zona: Extraurbana/ Resto del territorio . Codice di zona: R1. Microzona catastale n.: 0. Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
Abitaz. civili	Normale	950	1.400	L	3,6	5,3	N
Ville e villini	Normale	1.600	2.400	L	5,3	7,9	N

Considerazioni: il valore riportato dall'OMI è quello riferito a ville e villini allo stato normale di conservazione, senza considerare la sua ristrutturazione ed il pregio del contesto del villino, quindi ai fini della presente perizia si ritiene di adottare un valore discrezionale di € 2.300,00/00/mq.

II. Borsino Immobiliare:

Tabella n.2.8 – Borsino Immobiliare – Ottobre 2019 ultimo dato reperito						
Provincia: FIRENZE. Comune Certaldo. Fascia/zona: Resto del territorio						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Vendita (€/mq)				
		2° fascia - Ubic. Minor pregio	Fascia Media	1° fascia - Ubic. Maggior pregio		
Ville e villini	Buono	1.702	2.128	2.554		

Considerazioni: il valore riportato dal Borsino Immobiliare è quello riferito a ville e villini allo stato buono di conservazione e posto in luogo isolato, facendo distinzione su tre fasce secondo il pregio nell'ubicazione, senza considerare la ristrutturazione di pregio del villino, quindi ai fini della presente perizia si ritiene di adottare un valore discrezionale di € 2.450,00/mq.

III. Indagine sul web:

È emerso per la vendita di appartamenti in simili contesti, (villini ristrutturati) dei valori come di seguito riportati:

NOTA: Marcialla si trova al confine tra i comuni di Certaldo e Barberino-Tavarnelle, motivo per il quale alcuni query riportano comune di Barberino.

Tabella n.2.9 – Pubblicazioni sulla web – Ricerca di Ottobre/2019					
Provincia: FIRENZE. Comune Certaldo. Tipologia: Ville. Destinazione: Residenziale					
Tipologia	Ubicazione	Immobiliare Fonte	Superfici e (mq)	Valore Richiesto (€)	Valore di richiesta (€/mq)
Appart. pt	Marcialla Barberino	[REDACTED]	120	250.000,00	2.083,00
Casa-torre	Marcialla Certaldo	[REDACTED]	140	400.000,00	2.857,00
Appart. pt	Marcialla Barberino	[REDACTED]	95	160.000,00	1.684,00
Terratetto	Marcialla Barberino	[REDACTED]	100	270.000,00	2.700,00

Considerazioni: dalla ricerca sulla web sono emersi dei comparabili ubicati nelle vicinanze, con superfici inferiori a villa Iris ma con caratteristiche simili, quali caratteristiche di pregio, senza spazi aperti di superfici generose e senza piscina, quindi ai fini della presente perizia si ritiene di adottare un valore medio discrezionale di € 2.331,00/mq.

Considerando che i valori pubblicati al momento della vendita possono subire un'ulteriore sconto del 5% circa, quindi:

(€ 2.331,00/mq - € 116,55/mq) = € 2.214,45/mq ~ € 2.214,00/mq (considerando la superficie lorda);

Dopo aver ponderato i valori di mercato reperiti occorre evidenziare che il villino, già gestito come annesso dell'albergo resort (villa Tavolese), presenta delle difformità già accennate e quindi si rende necessario considerarlo come lotto unitario onde poter riorganizzarlo funzionalmente a civile abitazione oppure adeguarlo a destinazione ricettiva (se la situazione urbanistica lo consente al momento della vendita) da una società competente in materia.

Ai fini dell'analisi si ritiene corretto adottare come valore di riferimento le medie aritmetiche dei diversi valori individuati, quindi si tiene:

per villa Iris (€ 2.300,00/mq + € 2.450,00/mq + € 2.214,00/mq)/3 = € 2.321,33/mq ~ arrotondando: **€ 2.320,00/mq**

VALORE DI STIMA:

Il valore unitario medio risulta di € 2.320,00/mq (considerando la superficie lorda) da applicare; Inoltre la superficie convenzionale o commerciale, (determinata ai sensi del DPR del 23/03/98 n.138) è di: 427,49 mq lordi.

Quindi si tiene:

$$€ 2.320,00/mq \times 427,49 \text{ mq} = \text{Euro } 991.776,80$$

Arrotondando:

Valore di Stima Lotto 2	Euro 990.000,00
--------------------------------	------------------------

5. PREZZO BASE D'ASTA;

Partendo dal valore di stima dell'asset di € 990.000,00 e decurtando la spesa occorrente per regolarizzare le difformità stimate in € 88.700,00 e ai fini di facilitare la vendita, considerando che questa viene eseguita in via giudiziale e quindi tenendo conto dei meccanismi dell'asta (pagamento in contanti, deposito per partecipare, difficoltà della visita dell'immobile, ecc.), la c.t.u. ritiene di applicare al valore di stima una riduzione di valore di circa il 10%

Si tiene: Euro 990.000,00 - Euro 88.700,00 = Euro 901.300,00

E quindi: Euro 901.300,00 x (-10% = Euro 90.130,00) = Euro 811.170,00

Arrotondando:

Prezzo Base d'Asta Lotto 2	Euro 810.000,00
-----------------------------------	------------------------

Si pone a carico dell'acquirente dotare l'immobile/i dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO;

Dal "RAPPORTO MERCATO IMMOBILIARE – L'OSSERVATORIO IMMOBILIARE A CERTALDO – MESE NOVEMBRE 2019"

Si evince che: *In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Fiano con oltre 106 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.*

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. (omissis)

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Certaldo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,52%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

*Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Certaldo, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **casali**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 8% negli ultimi 3 mesi.*

*La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **pentavani**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 10% negli ultimi 3 mesi.*

Da quanto riferito si evince che il trend della domanda negli ultimi tre mesi è mirato sull'area molto vicina all'ubicazione della villa, la posizione della villa è decisamente superiore, e soprattutto si inquadra nella tipologia casali sotto i quattro vani quindi si può prospettare che il target di detti appartamenti rientrino nel mercato più appetibile per la zona.

Firenze, li 21 novembre 2019.-

la c.t.u.

arch. Andrea Barbara S. Juarez