

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 212/2017

G.E. : Dott. Pasqualina Principale

UDIENZA: del 11/04/2019 ore 11,10

Promosso da:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

Contro:

OGGETTO: ANALISI DELLO STATO DEI LIOGHI E STIMA DEI COSTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO MULINO D'ORLANDO POSTO IN RIGNANO SULL'ARNO – LOCALITÀ VOLOGNANO IN CINQUE UNITÀ IMMOBILIARI

OGGETTO: RETTIFICA DELLA STIMA

Lo scrivente, Addolorata Miglietta Architetto con studio in Firenze via Arturo Toscanini, 3 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 6485, veniva nominato quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n°212/2017 e alla scadenza fissata depositava relazione peritale e di stima del compendio pignorato

All'udienza tenutasi in data 31/02/2019 lo scrivente mostrava la pratica edilizia - DIA , depositata a suo tempo dal debitore , presso gli Uffici



Edilizia Privata del Comune di Rignano sull'Arno e consistenti nella trasformazione del mulino e degli annessi in cinque unità immobiliari .

Il Giudice preso atto della possibilità di reiterare la procedura edilizia chiede integrazione peritale con analisi dello stato dei luoghi e costi per la trasformazione in civili abitazioni del compendio pignorato onde consentire ai creditori di esprimersi sul punto

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

- RETTIFICA DELLA STIMA

- ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI E STIMA DEI COSTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO MULINO D'ORLANDO POSTO IN RIGNANO SULL'ARNO – LOCALITÀ VOLOGNANO, IN CINQUE (5) UNITÀ IMMOBILIARI

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il complesso immobiliare oggetto della perizia è ubicato nel Comune di Rignano , Località Volognano , zona periferica nord della Città. Esso è composto da due fabbricati uno di forma irregolare di più piani fuori terra e l'altro un piccolo annesso ad un solo piano che di seguito saranno descritti più dettagliatamente. L'accesso ai beni , non avviene direttamente dalla SP90 di Rosano ma per mezzo di una strada podereale che si diparte dal resede tergaie del Castello di Volognano , individuata come strada vicinale del Molino d'Orlando dalla quale si raggiunge il compendio pignorato.

ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI

Il complesso si compone di due corpi di fabbrica: il primo - il Mulino d'Orlando che è un edificio a pianta irregolare composto da tre piani fuori terra ; il secondo – un annesso agricolo ad un solo piano . Il complesso immobiliare è stato oggetto di interventi edilizi , non completati tant'è che lo



stato dei luoghi risulta ancora un cantiere con i fabbricati circondati dai ponteggi, in stato di avanzato degrado e più porzioni di tetto del mulino sono crollati. Lo scrivente dato la pericolosità dei luoghi non ha effettuato rilevazioni del fabbricato principale che al momento del sopralluogo presentava parti crollate e puntellature varie dei solai.

Come da documentazione fotografica di seguito riportata:



Fabbricato principale - ponteggi e puntellature e vista dall'alto



Il fabbricato secondario al momento del sopralluogo risultava essere stato demolito e ricostruito. La ricostruzione secondo il progetto depositato è



stata realizzata con pareti in poroton non intonacate ,al momento del sopralluogo risultava completo di copertura con orditura primaria e secondaria in legno e una distribuzione interna riconducibile ad una abitazione , come documentazione fotografica di seguito riportata:



Fabbricato secondario- vista dall'esterno



Fabbricato secondario - vista dell'interno



Le pratiche edilizie depositate che sono state verificate presso gli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Rignano sull'Arno , nello specifico la DIA n° 110/2005 – per opere di risanamento conservativo e restauro architettonico del complesso immobiliare . Lo scrivente ha riprodotto copie delle tavole grafiche allegate alla Dia , tavole con graficizzazione del rilievo architettonico in scala 1:50 con individuazione delle unità immobiliari riprodotto in scala 1:100 dalle quali ha estrapolato le superfici ad esse relative (allegato A - Conformità urbanistica tavola R/01 evidenziata verde) e tavole grafiche di progetto di trasformazione in cinque unità immobiliari .e Allegato B.1 con descrizioni delle superfici sia dello stato di rilievo che del progetto)

Le superfici di seguito descritte sono riferite, appunto, alla destinazione catastale e alla categoria di riferimento agli allegati descritti .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 - PARTICELLA 4 - SUB 1 – CATEGORIA C/2		
PIANO MACINA E INTERRATO DEL MULINO	MQ.	102
IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 - PARTICELLA 5 - SUB 1 – CATEGORIA C/2		
PIANO INTERRATO DEL MULINO	MQ.	173,80
IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 - PARTICELLA 4 - SUB 2 – CATEGORIA A/5		
PIANO INTERRATO E PRIMO DEL MULINO	MQ.	217,00
IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 - PARTICELLA 5 - SUB 2 – CATEGORIA A/6		
PIANO PRIMO E SECONDO DEL MULINO	MQ.	384,00
IMMOBILE IDENTIFICATO COME ANNESSO AGRICOLO	MQ	70,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 946

RETTIFICA DELLA STIMA



I fabbricati pignorati nella relazione peritale precedentemente depositata per mero errore di battitura , sono stati computati per una superficie complessiva pari a mq. 976 anziché mq 946 .

Lo scrivente ne rettifica la stima

STIMA

✓ **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA

Dalle notizie reperite presso il borsino immobiliare per il maggio 2018 e presso le agenzie dislocate sul territorio , il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione , in buono stato e nella zona di interesse , ovvero area extraurbana /resto del territorio di Rignano sull'Arno , (allegato 33) in fascia media ha un valore definito in

da un minimo €/mq 1.350,00 a un massimo di €/mq 2.000,00

Lo scrivente ritiene di assumere un valore in fascia minima che è pari a €/mq 1.350,00 deprezzato del 40% in quanto lo stato di conservazione delle unità immobiliari è da considerarsi pericoloso come già descritto ed un ulteriore deprezzamento del 10% in quanto i valori indicati dall'



Osservatorio Immobiliare sono riferiti ad abitazioni civili e non ultrapopolari , A/5 , quale appunto ,la categoria del compendio pignorato.

Quindi si assume come valore di mercato l'importo pari a €/mq 1.350,00 - 50% = €/mq 675,00

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq.946.00

Assumendo €/mq **675,00** quale valore di mercato il bene risulta così stimato :

Primo valore di stima → mq. 976 x €/mq 675,00 = € 638.550,00

Lo scrivente ha tentato di reperire informazioni presso le Agenzie in loco senza trovare in vendita e/o venduti dei beni con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima . Fra le proposte in vendita , località Volognano , potrebbe essere equiparabile al compendio pignorato una “ fattoria colonica” completamente da ristrutturare proposta a €/mq. 500,00

Assumendo €/mq **500,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

Secondo valore di stima → mq. 946 x €/mq 500,00 = € 473.000,00

Lo scrivente pertanto di attribuire in valore compreso tra € 638.550,00 e € 473.000,00 . Volendo fissare un prezzo specifico e per renderlo più appetibile al mercato immobiliare dato la forte contrazione subita negli ultimi tempi , propone la media tra i due valori che risulta così definito :

1° valore € 638.550,00 + 2° valore € 473.000/2 = € 555.775 arrotondato a € 556.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO PER I FABBRICATI : € 556.000,00



Annesso all'abitazione di cui alla stima precedente , fa parte del compendio pignorato, un appezzamento di terreno , composto da più particelle che circonda il bene su tre lati (come da planimetria – allegato 16 estratto di mappa campitura azzurra) . Le particelle saranno riunite a due a due per colture , ovvero particella 6 e 7 - Bosco Alto e Misto di mq 4.300 e le particelle 86 e 88 e 8 - seminativo arborato di mq 2.162 , oltre al resede-ente urbano rappresentato dalla particelle 5 di mq. 1000

STIMA DEI TERRENI

BOSCO ALTO (part. 6): mq 1.490 pari a are 0,149

Assumendo €/ha **7255, 00** quale valore medio di mercato come indicato dall'Agenzia Entrate (allegato 34) il terreno risulta così stimato

$$\text{ha } 0.149 \times \text{€/ha } 7255, 00 = \text{€ } 1.080,99$$

BOSCO MISTO (part. 7) : mq 2.810 pari a are 0,281

Assumendo €/ha **2935, 00** quale valore medio di mercato come indicato dall'Agenzia Entrate (allegato 34) il terreno risulta così stimato

$$\text{ha } 0.281 \times \text{€/ha } 2935, 00 = \text{€ } 824,73$$

ENTE URBANO –RESEDE-pascolo valore più piccolo indicato (part. 8)
: mq 1.132 pari a are 0,1132

Assumendo €/ha **1945, 00** quale valore medio di mercato come indicato dall'Agenzia Entrate (allegato 35) il terreno risulta così stimato

$$\text{ha } 0.1132 \times \text{€/ha } 1945, 00 = \text{€ } 220,17$$

SEMINATIVO ARBORATO (part. 86-88) : mq 1.270 pari a are 0,127

Assumendo €/ha **13310, 00** quale valore medio di mercato come indicato dall'Agenzia Entrate (allegato 35) il terreno risulta così stimato

$$\text{ha } 0.127 \times \text{€/ha } 13310, 00 = \text{€ } 1.690,37$$

Complessive € 3.816,26 arrotondato a € 4.000,00



Lo scrivente ha reperito presso l'Ufficio Gestione del Territorio e Servizi Tecnici del Comune di Rignano sull'Arno il **Certificato di Destinazione Urbanistica** dei terreni **già allegato in originale** alla relazione depositata (allegato 36) dal quale si attestano le destinazioni di seguito descritte:

- foglio **12** particelle **6** e **7** – Zona omogenea E” Extraurbana (art.31 NTA) Sottozona “E4 – Area agricola di pianura – area fluviale (art.35 NTA);

- foglio **12** particelle **8**, **86** e **88** – Zona omogenea E” Extraurbana (art.31 NTA) Sottozona “E4 – Area agricola di pianura – area fluviale (art.35 NTA) fascia di rispetto stradale (art.7 NTA) in parte ;

CONCLUSIONI

Il compendio pignorato composto dai fabbricati e dagli appezzamenti di terreno circostanti risulta così stimato

Fabbricati € 556.000,00+ Terreni € 4.000,00= complessive € 560.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO : € 560.000,00
--

✓ PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore è:

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO
€ 560.000,00 - 10 % = € 504.000,00

8) DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile



Lo scrivente ritiene di non suddividere il compendio in due lotti e accorpa i terreni ai fabbricati, consentendo cioè l'utilizzo degli stessi come pertinenze per i posti auto . Oltretutto secondo i disposti della convenzione stipulata con Atto D'Obbligo ricevuta dal Notaio in data 29/12/1988 e trascritto a Firenze il 20/02/1989 nn. 3684 nel quale si definivano le aree pertinenziali alle costruzioni deruralizzate , ovvero le particelle 6,7,8 , che non possono essere alienate separatamente alla costruzione;

In aggiunta, a parere dello scrivente , una costruzione di questo tipo con lo sviluppo in fieri come complesso immobiliare a civile abitazione- progetto approvato Dia Edilizia n°110/2005 che può essere riproposta, necessita di un suo intorno adeguato , in seconda analisi qualora fosse reiterato il progetto di trasformazione descritto , complesso edilizio necessiterà di superficie pertinenziale adeguata per l'alloggiamento degli impianti di smaltimento che in territorio agricolo, ovvero non servito di pubblica fognatura, devono essere realizzati con opportuni sistemi di dispersione nel terreno (subirrigazione) .

9) REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l'imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9%



(con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria
euro 50 + catastale euro 50.

ALLEGATI:

✓ allegati dal n°1 al n° 36

Firenze, 26 Novembre 2018

Firenze , 20 marzo 2019 rettifica di stima e integrazione

INTEGRAZIONE

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE - PRATICA EDILIZIA

La pratica edilizia DIA n° 110/2005 del 15/03/2005 prot.n. 9736 elencava lavori di risanamento conservativo e restauro del complesso immobiliare denominato “ Mulino d’Orlando “ e per il quale è stata data comunicazione di inizio lavori del 15/07/2008 prot.n. 10394. I lavori si sono interrotti come descritto ma senza comunicazione al Comune. Dalla disamina della documentazione allegata alla Dia è emerso che a seguito degli interventi abilitati il complesso avrebbe accolto n° 5 unità immobiliari destinate a civile abitazione, suddivise su tre piani .Trattandosi di restauro e risanamento conservativo non sono annoverati aumenti di volumetrie. Per il ripristino della strada vicinale molino d’Orlando è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 9 del 06/03/2007 – Pratica n° 279/06
Come da colloquio intercorso con il Tecnico del Comune di Rignano , Geometra , in data 2 ottobre 2018 , il progetto di trasformazione del Complesso denominato il Mulino d’Orlando può essere riproposto secondo i disposti del regolamento urbanistico vigente .

STIMA DEI COSTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO MULINO D’ORLANDO IN CINQUE UNITÀ IMMOBILIARI

11



PREMESSA

Fanno parte del compendio pignorato alcuni appezzamenti di terreno che secondo i disposti della convenzione stipulata con Atto D'Obbligo ricevuta dal Notaio Piccinini in data 29/12/1988 e trascritto a Firenze il 20/02/1989 nn. 3684 (provenienza) detti terreni, definiti aree pertinenziali alle costruzioni deruralizzate , ovvero le particelle 6,7,8 , non possono essere alienate separatamente alla costruzione;

STIMA DEI COSTI

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere una analisi dei costi il più vicino possibile al valore effettivo di successiva vendita , tenere fisse le variabili descritte:

- computare valori utilizzando come base il progetto di trasformazione indicato nella Dia depositata ;
- non quantificare interventi sulle strutture, in quanto non è stata verificata in sede di sopralluogo la staticità delle stesse, pertanto risulta difficile allo scrivente valutarne i costi in questa sede ;
- Non quantificare interventi relativi alle sistemazioni esterne e costi di approvvigionamento delle utenze ;
- la stima sarà mirata tenendo conto dei valori medi di ristrutturazione e trasformazione ; con materiali e finiture non di pregio che diano un risultato economicamente compatibile con la destinazione d'uso indicata nel progetto e del territorio circostante.



Il progetto di divisione, infatti, prevede cinque unità immobiliari con destinazioni d'uso A/5 (ultrapopolare) . Le unità hanno locali e superfici definite e rappresentate graficamente dall'allegato alla presente integrazione (Allegato B.)

Di seguito , comunque brevemente si descrivono :

- Appartamento 1 - campitura verde - mq. 174.70 (All. B.1- B.2- B.3) - su due livelli , composto da soggiorno/ingresso, cucina , disimpegno, camera doppia, camera singola, un servizi igienico al piano inferiore 3 locali ad uso cantina e la lavanderia e resede esclusivo a livello;
- Appartamento 2 - campitura rosa - mq. 181.05 (All. B.1-B.2- B.3) - su due livelli , composto da ingresso, soggiorno, cucina , disimpegno, camera doppia, camera singola, un servizi igienico al piano inferiore 3 locali ad uso cantina e la lavanderia e resede esclusivo a livello ;
- Appartamento 3 - campitura arancio - mq. 85.30 (All. B.1-B.4) - unico livello , composto da vano unico : ingresso – soggiorno - cucina , disimpegno, camera doppia, camera singola, un servizi igienico;
- Appartamento 4 - campitura azzurra - mq. 101.50 (All.B.1-B . 4-B.5) - doppio livello , composto da ingresso, soggiorno, cucina , disimpegno, camera doppia, camera singola, un servizi igienico e un vano soppalcato ad uso ripostiglio;
- Appartamento 5 - campitura gialla - mq. 69.00 (All. B.1- B.5) - piano primo , composto da ingresso – soggiorno - cucina , disimpegno, camera doppia, camera singola, un servizi igienico ;



- Appartamento 6 - campitura viola - mq. 60.70 (All. B.1- B.6)
- piano terra , composto da ingresso – soggiorno - cucina ,
disimpegno, camera doppia, camera singola, un servizi igienico ;

Le unità immobiliari hanno a comune il vano scale , il resede con
parcheggi privati e il piano a livello del fiume – locale macina, oltre ai vani
utenze come di legge.

Lo scrivente per la di ristrutturazione del compendio e per il
completamento dei lavori in itinere, compreso impiantistica interna e finiture
non di pregio , come descritto , definisce un costo economico valutato a
superficie per il valore definito in €/mq 1.000,00

La superficie commerciale dell'immobile è stata computata in :

mq.946.00

Assumendo €/mq **1.000,00** quale valore di mercato per la
ristrutturazione del il bene l'intervento risulta così stimato :

$$\mathbf{mq. 946 \times \text{€/mq } 1.00,00 = \text{€ } 946.000,00}$$

Alla somma suddetta va aggiunto il valore di acquisizione del compendio
pignorato, per un importo base d'asta pari a € 504.000,00

Firenze, 19 Marzo 2019

il CTU

a.miglietta architetto

