

TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO GENERALE N. 26/2012

Banca CR Firenze S.p.A.

Creditore procedente

Debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA GIOVANNA MAZZA**

AGGIORNAMENTO STIMA

Ruolo Generale n. 26/2012

Inizio delle operazioni peritali: 23/01/2024

Creditore procedente: Banca CR Firenze S.p.A.

Debitori:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Giovanna Mazza

CTU: Geom. ALESSANDRO CARRAI, con studio in Firenze, Via di Peretola n° 62 – 50145 tel. 055375031

INDICE

1. PREMESSA	4
2. QUESITO	4
3. OPERAZIONI PERITALI	4
4. ALLEGATI	
4.1) ALLEGATO A	Rilievo fotografico
4.2) ALLEGATO B	QUOTAZIONI O.M.I. - ANNUNCI IMMOBILIARI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alessandro Carrai, con studio in Firenze via di Peretola 62, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4334/13, iscritto all'Albo del Tribunale di Firenze con il n. 8773 nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo R.G. n. 26/2012 dal Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza, in data 14 dicembre 2023, dopo il giuramento di rito ha ricevuto l'incarico di procedere all'aggiornamento della stima presente all'interno del fascicolo.

2) QUESITO

aggiornamento della stima già in atti, alla luce del peggioramento strutturale evidenziato dal custode nella relazione in atti.

3) OPERAZIONI PERITALI

La presente relazione di aggiornamento del valore di stima del compendio immobiliare in oggetto valuta il peggioramento del quadro fessurativo che va ad incidere sul valore dell'immobile e aggiorna ad oggi i valori al metro quadrato in riferimento alla zona dove è collocato l'edificio, tutti gli altri parametri sono acquisiti dalla perizia originaria.

Sopralluogo all'immobile

In data 23 gennaio 2024 si è eseguito sopralluogo presso l'immobile per appurare lo stato di conservazione dello stesso ed in particolare per controllare lo stato delle lesioni già presenti nell'anno 2013 e che a parere del custode hanno avuto un sensibile aumento in questi ultimi anni. Per verificare quanto sopra si sono messe a confronto alcune fotografie allegate alla perizia con lo stato attuale e si è constatato che certe lesioni risultano più estese e altre se ne sono formate in particolare nel resede di pertinenza dell'immobile (vedi Allegato "A").

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Il criterio estimativo applicato dall'Arch. Mutti quale C.T.U. nominato in data 04/04/2013 è stato quello del più probabile prezzo di mercato tramite la ricerca di valori comparabili del bene da stimare con altri ad esso analoghi.

Come si legge in perizia la valutazione è stata fatta tenendo presente:

- le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale i beni si trovano;
- le caratteristiche specifiche dei beni stessi;
- l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare;
- la consistenza globale del bene desunta mediante il rilievo planimetrico.

Per quanto sopra il sottoscritto C.T.U. concorda con il metodo di stima applicato a tale scopo sono state effettuate indagini presso siti specializzati del settore immobiliare, valori OMI

e accreditate Agenzie Immobiliari aggiornati alla data attuale applicando detti valori alla consistenza dell'unità immobiliare così come calcolata dall'Arch. Mutti.

Metodo sintetico comparativo:

Dalle indagini eseguite circa gli immobili simili a quello oggetto di stima il CTU ha individuato i seguenti beni comparabili:

- Annuncio Immobiliare 1:

- Superficie mq 230
- Prezzo richiesto pari ad € 280.000,00
- Valore al mq pari a €. $280.000,00/230 \text{ mq} = 1.217,00$

- Annuncio Immobiliare 2:

- Superficie mq 350
- Prezzo richiesto pari ad € 495.000,00
- Valore al mq pari a €. $495.000,00/350 \text{ mq} = 1.414,00$

- Annuncio Immobiliare 3:

- Superficie mq 230
- Prezzo richiesto pari ad € 375.000,00
- Valore al mq pari a €. $375.000,00/230 \text{ mq} = 1.630,00$

Inoltre si è proceduto a consultare anche la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta il valore di mercato in euro/mq per ville e villini, a destinazione residenziale, in Provincia di Firenze, in Comune di Pelago, zona extraurbana, codice di zona R1, in stato conservativo normale oscilla tra un valore min. di €/mq 1.400,00 ed un valore max di 2.100,00 €/mq, in riferimento alla superficie lorda.

Dal riepilogo e dalla valutazione dei risultati ottenuti con il criterio di stima adottato attraverso i dati desunti dalla valutazione dei valori sopra riportati e degli elementi emersi nel corso delle operazioni peritali, sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, della conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene congruo attribuire un prezzo unitario pari a €. 1.400,00/mq.

Considerando che è probabile che siano ancora in corso assestamenti che a tutt'oggi comportano il formarsi di lesioni nel fabbricato ed in particolare sulle aree esterne, si determina un deprezzamento al mq pari a 400,00 €/mq, ottenendo un valore di **€. 1.000,00/mq** da applicare alla superficie calcolata dall'Arch. Mutti e come di seguito indicata.

Determinazione del Prezzo

Per il calcolo del valore di mercato viene considerata la superficie commerciale lorda dell'appartamento, delle terrazze, delle soffitte, delle cantine e del resede.

1) La superficie commerciale lorda dell'appartamento al P.T. è di m² 223.

$$\text{m}^2 223 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 223.000,00$$

2) La superficie della terrazza lato Ovest è di m² 32,50.

Il prezzo al m² delle terrazze è stimato in € 300,00 (30% di € 1.000,00) fino a m² 25 e € 100,00 (10% di € 1.000) per la quota eccedente di m² 7,50.

$$\text{m}^2 25,00 \times \text{€}/\text{m}^2 300,00 = \text{€ } 7.500,00$$

$$\text{m}^2 7,50 \times \text{€}/\text{m}^2 100,00 = \text{€ } 750,00$$

Totale terrazza Ovest: **€ 8.250,00**

3) La superficie della soffitta dichiarata è di m² 23,00.

Il prezzo al m² della soffitta dichiarata, avendo h max m 1,99 e superficie con h > m 1,50 ridotta a ca. il 60%, è stimato in € 400,00 (40% di € 1.000,00)

$$\text{m}^2 23,00 \times \text{€}/\text{m}^2 400,00 = \text{€ } 9.200,00$$

La superficie della soffitta non dichiarata è di m² 22,00.

Il prezzo al m² della soffitta non dichiarata, avendo praticabilità limitata in quanto di h max m 1,69 e superficie con h > m 1,50 ridotta a ca. il 70% e priva di lucernario, è stimato in € 200,00 (20% di € 1.000)

$$\text{m}^2 22,00 \times \text{€}/\text{m}^2 200,00 = \text{€ } 4.400,00$$

Totale soffitte: € 9.200,00 + € 4.400,00 = **€ 13.600,00**

4) La superficie delle cantine è di m² 32,00. Il prezzo al m² delle cantine è stimato in € 300,00 (30% di € 1.000)

$$\text{m}^2 32,00 \times \text{€}/\text{m}^2 300,00 = \text{€ } 9.600,00$$

5) La superficie del resede è di m² 27,00.

Il prezzo al m² del resede, compreso il ripostiglio non dichiarato, è stimato in € 150,00 (15% di € 1.000);

$$\text{m}^2 27,00 \times \text{€}/\text{m}^2 150,00 = \text{€ } 4.050,00$$

Totale 1)+2)+3)+4)+5) = € 258.500 da cui si detraggono i costi di cui al Quesito N.6 della perizia originaria, ammontanti a € 6.900,00, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Valore di mercato dell'immobile è quindi di: € 251.600,00 (duecentocinquantunoe-seicento/00).

b) Indicazione del Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta si opera una diminuzione del valore di mercato del 10%.

$$\text{€ } 251.600,00 \text{ meno } 10\% (\text{€ } 25.160,00) = \text{€ } 226.440,00$$

Non risultando la documentazione energetica dell'edificio ai sensi del d. Lgs 192/05, gli oneri dell'attestato saranno a carico dell'acquirente, per cui si detraggono ulteriori € 3.000 come da disposizioni del G.E.. ovvero € 226.440,00 - € 3.000,00 = 223.440,00.

Per quanto sopra avremo:

Prezzo a Base d'Asta dell'immobile € 223.440,00

Con osservanza

Firenze, 14/02/2024

Il CTU
Geom. Alessandro Carrai