

DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA
VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE
CELL. +39-347 0003685
email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pcc.architettifirenze.it

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

**NOTE INTEGRATIVE
PROC. E.I. 348/2020**

richieste dal G.E. il 27/12/2022

PARTI:

“~~NOSTOS SPV s.r.l.~~” (creditore procedente)

“~~FIESOLE R.E. s.r.l.~~” (esecutato)

Il 31 agosto 2021, l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Laura D'Amelio, della Terza Sezione Civile Ufficio dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Firenze nominava, in sostituzione dell'arch. Riccardo Matteucci, il sottoscritto Dott. Architetto GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze n°6226 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze n.8228, con studio professionale in Firenze in via Romana 101, esperto per la valutazione e descrizione degli Immobili oggetto della Procedura di E.I. n°348/2020 di proprietà (diritto di piena ed esclusiva proprietà) della “~~FIESOLE R.E. s.r.l.~~” (C.F. e P.Iva 01222640524), **come di seguito distinti::**

➤ **nel Comune di Fiesole (FI):**

1. *Unità immobiliare posta in Fiesole (FI), Via Frà Giovanni da Fiesole n.31, rappresentato al C.F. del suddetto Comune nel foglio di mappa 23, particella 1250, sub 500, Cat. C6, consistenza 28mq, Piano S1;*
2. *Unità immobiliare posta in Fiesole (FI), Via Frà Giovanni da Fiesole n.31, rappresentato al C.F. del suddetto Comune nel foglio di mappa 23, particella 1250, sub 502, Cat. C6, consistenza 40mq, Piano S1;*
3. *Unità immobiliare posta in Fiesole (FI), Via Frà Giovanni da Fiesole n.31, rappresentato al C.F. del suddetto Comune nel foglio di mappa 23, particella 242, sub 503 graffate Part.893 Sub 500, Cat. A7, consistenza 9,5 vani, Piano T - 1;*
4. *Unità immobiliare posta in Fiesole (FI), Via Frà Giovanni da Fiesole n.29, rappresentato al C.F. del suddetto Comune nel foglio di mappa 23, particella 242, sub 504 graffate Part.893 Sub 501, Cat. A7, consistenza 19,5 vani, Piano T - 1;*

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759
Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556
Albo dei Periti del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pcc.architettifirenze.it

5. Ente comune posto in Fiesole (FI), Via Frà Giovanni da Fiesole n.31, rappresentato al C.F. del suddetto Comune nel foglio di mappa 23, particella 1167, graffate Part.1249 - Part. 1250 Sub 501 - Part. 242 Sub 506, Cat. E, Piano S1;
6. Ente comune posto in Fiesole (FI), Via Frà Giovanni da Fiesole, rappresentato al C.F. del suddetto Comune nel foglio di mappa 23, Part. 242 Sub 505, Cat. E, Piano S1-T;

RELAZIONE

Il 27/12/2022, l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura D'Amelio, "[.] sciogliendo la riserva d'udienza, viste le osservazioni critiche alla ctu, invita il consulente a depositare nota integrativa prendendo posizione sui rilievi critici di parte debitrice e rinvia per il prosieguo all'udienza del 28 marzo 2023 [..]¹",

OSSERVAZIONI DELLA SOCIETÀ "FIESOLE RE srl" alla Perizia di STIMA ⁽²⁾

Il 18/05/2022, la **FIESOLE RE s.r.l.** rappresentata e difesa dall'avv. **Fabio Pagano (C.F. PGNEBA75D06E839W)** del Foro di **Napoli**, con studio in **Napoli via Andrea D'Isernia n. 8**, depositava su PCT "Osservazioni alla Perizia di Stima".

[..] In relazione alla perizia di stima svolta dal consulente nominato, Dott. Giuseppe Antonio Anglana, depositata in atti il 5/4/2022, si formulano le brevi osservazioni che seguono:

- I. In via preliminare si rileva che le misure dei compendi pignorati sono in realtà più ampie rispetto a quelle che scaturiscono dalla perizia (Allegato AF), come è evidenziato nella tabella di seguito esposta, che confronta i rilievi del CTU con quelli misurati dall'**Arch. Carlo Barbieri**, Direttore dei lavori relativi alla costruzione degli immobili.

¹ Cfr, scioglimento riserva dell'Ill.mo G.E. dott.ssa Laura D'Amelio, del 27/12/2022

² Cfr Osservazioni alla Perizia di Stima depositate dal proprio difensore avv. **Fabio Pagano del Foro di Napoli** per la "Fiesole RE srl" il 18/05/2022.



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

LOFT	PIANI	CTU	Fiesole RE	Δ mq.
	P. TERRA	108,34	107,04	1,30
	P. PRIMO	32,32	30,89	1,43
	Tot. Parz.	140,66	137,93	2,73
	Palco Morto	20,28	18,91	1,37
	Tot. Gen.	160,94	156,84	4,10

Immagine⁽³⁾

VILLA	PIANI	Anglana	C B	Δ mq.
	P. TERRA	87,65	87,52	-2,02
	L.T.		2,15	
	P. PRIMO	100,34	122,00	-21,66
	P. SECONDO	102,70	125,58	-22,88
	Tot. Parz.	290,69	337,25	-46,56
	SOPPALCO	6,78	6,90	-0,12
	Tot. Parz.	297,47	344,14	-46,67
	Palco Morto	0,00	8,16	-8,16
	Tot. Gen.	297,47	352,30	-54,83

Immagine⁽⁴⁾

Come si può notare le differenze non sono trascurabili, più in particolare sulla VILLA, con significativa influenza sulla determinazione del valore finale. [...] ⁽⁵⁾

³ Tabella ripresa dalle Osservazioni della *FIESOLE RE srl*, alla Perizia del CTU depositate dal proprio difensore avv. Fabio Pagano del Foro di Napoli il 18/05/2022.

⁴ Tabella ripresa dalle Osservazioni della *FIESOLE RE srl*, alla Perizia del CTU depositate dal proprio difensore avv. Fabio Pagano del Foro di Napoli il 18/05/2022.

⁵ Cfr Osservazioni alla Perizia di Stima depositate dal proprio difensore avv. Fabio Pagano del Foro di Napoli per la *Fiesole RE srl* il 18/05/2022.



- II. [...] Inoltre, non è chiaro come siano stati valorizzati asset importantissimi, quali il Garage ed il giardino, la cui valutazione è determinante nell'attribuzione della base d'asta.[...]⁽⁶⁾

NOTE INTEGRATIVE DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI DELLA SOCIETA'
[REDACTED] DEL 18/05/2022 ALLA PERIZIA DI STIMA

***E A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI NOTE INTEGRATIVE DELL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA LAURA D'AMELIO DEL 27/12/2022***

- I. “[...]In via preliminare si rileva che le misure dei compendi pignorati sono in realtà più ampie rispetto a quelle che scaturiscono dalla perizia (Allegato AF), come è evidenziato nella tabella di seguito esposta, che confronta i rilievi del CTU con quelli misurati dall’Arch. Carlo Barbieri, Direttore dei lavori relativi alla costruzione degli immobili [...]”⁽⁷⁾;

Il CTU a seguito delle Osservazioni alla Perizia di Stima sopra citate, depositate dal difensore della “[REDACTED]” ha verificato gli elaborati allegati alla Perizia depositata su PCT in data 04/05/2022 riscontrando:

- A. nel caso dell’immobile denominato “Loft”, la correttezza del rilievo eseguito e graficizzato, con leggere differenze di alcune quote dimensionali e con differenze minime di misurazione della Superficie Interna Lorda (S.I.L.) rispetto al rilievo del D.L. arch. Carlo Barbieri;
- B. nel caso dell’immobile denominato “Villa”, invece, pur confermando la correttezza del rilievo eseguito e graficizzato, si sono notate:
1. in generale delle minime differenze di alcune quote dimensionali rispetto a quello del D.L. arch. Carlo Barbieri;
 2. relativamente al piano terra, delle differenze minime della Superficie Interna Lorda (S.I.L.), mentre, relativamente al Piano Primo e al Piano secondo, si sono riscontrati dei refusi riguardanti le quantità delle superfici riportate nelle tabelle riportate nell’ “allegato 2.3”;

Pertanto, ritenendo accoglibile l’Osservazione della “Fiesole RE”, si è provveduto ad aggiornare le tabelle delle S.I.L. degli allegati 1.8 del Lotti 1 (“Loft”) e 2.3 del

⁶ Cfr Osservazioni alla Perizia di Stima depositate dal proprio difensore avv. Fabio Pagano del Foro di Napoli per la “[REDACTED]” il 18/05/2022.

⁷ Cfr Osservazioni alla Perizia di Stima depositate dal proprio difensore avv. Fabio Pagano del Foro di Napoli per la “[REDACTED]” il 18/05/2022.



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

Lotto 2 (“Villa”) sostituendoli con Allegato 1 e Allegato 2 alla presente relazione e schematicamente riportate nella seguente tabella riepilogativa e comparativa con le quantità misurate dall’arch. ~~Carlo Barbieri~~

RIEPILOGO SUPERFICI UTILE							
		SUPERFICI MISURE		SUPERFICI CTU AGGIORNATE		DIFFERENZA	
LOFT	S.I.L. PT	107,04	S.I.L. PT	108,11		1,07	
	S.I.L. PP	30,89	S.I.L. PP	30,76		-0,13	
		137,93		138,87		0,94	
	S. Palco Morto	18,91	S. Palco Morto	20,28		1,37	
					Δ totale=	2,31	
		SUPERFICI MISURE		SUPERFICI CTU AGGIORNATE		DIFFERENZA	
LA VILLA	S.I.L. PT	87,52	S.I.L. PT	87,65		0,13	
	S.I.L. PP	122,00	S.I.L. PP	122,84		0,84	
	S.I.L. PP	125,58	S.I.L. PP	124,08		-1,50	
		335,10		334,57		-0,53	
	S. Locale Tec.	2,15	S. Locale Tec.	2,15		0,00	
	S. Soppalco	6,90	S. Soppalco	6,78		-0,12	
	S. Palco Morto	8,16	S. Palco Morto	8,18		0,02	
					Δ totale=	-0,63	

Come si può notare nella tabella, le differenze tra le superfici interne lorde misurate dal CTU e quelle riportate dall’arch. ~~Carlo Barbieri~~, sia per ogni piano che per il totale (“Δ totale”) di ogni singolo lotto, sono minime.

AGGIORNAMENTO DELLE STIME DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI 1 E LOTTO 2

Conseguentemente all’aggiornamento delle S.I.L., di seguito sono state aggiornate anche le superfici delle tabelle dell’ MCA, le stime dei Valori di Mercato (V_m) e dei Prezzi base d’Asta (P_b) dei Lotti riportate ai rispettivi punto 10 della Perizia.

In particolare:

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei Periti del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppecantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

Lotto 1
Appartamento denominato Loft sito nel Comune di Fiesole (FI),
in via Frà Giovanni da Fiesole, 31 con posto auto

TABELLA DATI IMMOBILIARI

metodo del confronto è il market comparison approach (MCA)

	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C			SOGGETTO DI PERIZIA		
TITOLO	COMPRAVENDITA Reg.Gen.n°44493 Reg.Part.n°31439			COMPRAVENDITA Reg.Gen.n°18208 Reg.Part.n°13147			COMPRAVENDITA Reg.Gen.n°32883 Reg.Part.n°23286					
ANNO DELLA COMPRAVENDITA	21-ott-2021			6-mag-2019			22-lug-2021			20-apr-2022		
PREZZO/RICHIESTA	€ 1 735 000,00			€ 1 700 000,00			€ 635 000,00					
DELTA TEMPO (mesi)	6			36			9					
DATI CATASTALI	Foglio	Part.	Sub	Foglio	Part.	Sub	Foglio	Part.	Sub	Foglio	Part.	Sub.
	23	379	1	23	407	3	31	220	505	23	242	503
QUALITA'/ CLASSE	A/7			A/7			A/7			A/7		
SUPERFICIE PRIMARIA	385			298			192			165,04		
SUPERFICIE PALCO MORTO										25,41		
SUPERFICIE CANTINA/SERRA	53,63			34,36			65					
SUPERFICIE RESEDE	1764			2500			165			146,52		
SUPERFICIE BALCONE/TERRAZZA/ LOGGIA	40			21			48					
GARAGE/POSTO AUTO							31			28		
LIVELLO DI PIANO	0			0			0			0		
SERVIZIO IGIENICO	4			5			4			3		
MANUTENZIONE	2			2			1			3		

INDICE ED INFORMAZIONI

Saggio di Variazione annuale dei prezzi di mercato (dati provenienti da Note I° Trimestre Agenzia Entrate). Fase di Recessione		-1,00%	
Presenza di Ascensore	Saggio Variazione	2%	
Rapporto mercantile	Resede	0,100	
	Cantina	0,40	
	Soffitta	0,40	
	Balcone/Terrazza	0,40	
	Garage (40%)	€ 26 726,79	
Servizio Igienico	Costo di Costruzione	€ 8 000,00	
	Vetustà	10	
	Vita Utile	10	
Stato di Manutenzione dell'immobile	Scadente = 1	Buono = 2	Ottimo = 3
Costo passaggio stato di manutenzione			da 1 a 2 € 200 000,00
Costo passaggio stato di manutenzione			da 2 a 3 € 200 000,00

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei Periti del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

TABELLA DI VALUTAZIONE				SOGGETTO DI PERIZIA
TITOLO	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	
	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA	
PREZZO/RICHIESTA	€ 1 735 000,00	€ 1 700 000,00	€ 635 000,00	
DELTA TEMPO (mesi)	-€ 8 675,00	-€ 51 000,00	-€ 4 762,50	
SUPERFICIE PRIMARIA	-€ 524 895,15	-€ 317 285,23	-€ 64 335,21	
SUPER. PALCO MORTO	€ 24 254,57	€ 24 254,57	€ 24 254,57	
SUPERFICIE CANTINA	-€ 51 191,36	-€ 32 797,59	-€ 62 044,34	
SUPERFICIE RESEDE	-€ 385 982,64	-€ 561 615,86	-€ 4 409,92	
SUPERFICIE BALCONE	-€ 23 863,21	-€ 12 528,18	-€ 28 635,85	
GARAGE INTERRATO	-€ 26 726,79	-€ 26 726,79	-€ 2 863,59	
LIVELLO DI PIANO	€ -	€ -	€ -	
SERVIZIO IGIENICO	-€ 8 000,00	-€ 16 000,00	-€ 8 000,00	
MANUTENZIONE	€ 200 000,00	€ 200 000,00	€ 400 000,00	
VALORE CORRETTO	€ 929 920,42	€ 906 300,90	€ 884 203,15	VALORE DI STIMA € 906 808,16

d= 5,17%

Da quanto riportato nella Tabella Sintetica, il Valore di Mercato aggiornato risulta:

$$V_m = 906.808,16€$$

arrotondato:

$$V_m = 907.000,00€$$

dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno e cioè tra 952.350,00 € e 861.650,00€.

Per la particolarità dei meccanismi d'asta si ritiene di proporre ai fini della quantificazione del Prezzo Base d'Asta una riduzione del 10% al Valore di Mercato V_m .

Pertanto il valor del Prezzo di base d'Asta sarà:

$$P_b = €907.000,00 - 10\% (€90.700,00) = € 816.300,00$$

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei Periti del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

Lotto 2
Appartamento denominato "VILLA" sito nel Comune di Fiesole (FI),
in via Frà Giovanni da Fiesole, 29 con posti auto

TABELLA DATI IMMOBILIARI

metodo del confronto è il market comparison approach (MCA)

TITOLO	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C			SOGGETTO DI PERIZIA		
	COMPRAVENDITA Reg.Gen.n°44493 Reg.Part.n°31439			COMPRAVENDITA Reg.Gen.n°18208 Reg.Part.n°13147			COMPRAVENDITA Reg.Gen.n°32883 Reg.Part.n°23286					
ANNO DELLA COMPRAVENDITA	21-ott-2021			6-mag-2019			22-lug-2021			20-apr-2022		
PREZZO/RICHIESTA	€ 1 735 000,00			€ 1 700 000,00			€ 635 000,00					
DELTA TEMPO (mesi)	6			36			9					
DATI CATASTALI	Foglio	Part.	Sub	Foglio	Part.	Sub	Foglio	Part.	Sub	Foglio	Part.	Sub.
	23	379	1	23	407	3	31	220	505	23	242	504
QUALITA'/ CLASSE	A/7			A/7			A/7			A/7		
SUPERFICIE PRIMARIA	385			298			192			413,7		
SUPERFICIE PALCO MORTO										14,96		
SUPERFICIE CANTINA/SERRA	53,63			34,36			65					
SUPERFICIE RESEDE/GIARDINO	1764			2500			165			551		
SUPERFICIE BALCONE/TERRAZZA/ LOGGIA	40			21			48					
GARAGE/POSTO AUTO							31			40		
LIVELLO DI PIANO	0			0			0			0		
SERVIZIO IGIENICO	4			5			4			7		
MANUTENZIONE	2			2			1			3		

INDICE ED INFORMAZIONI

Saggio di Variazione annuale dei prezzi di mercato (dati provenienti da Note I°Trimestre Agenzia Entrate). Fase di Recessione		-1,00%
Presenza di Ascensore	Saggio Variazione	2%
Rapporto mercantile	Resede	0,100
	Cantina	0,40
	Soffitta	0,40
	Balcone/Terrazza	0,40
Servizio Igienico	Garage (40%)	€ 38 181,13
	Costo di Costruzione	€ 8 000,00
	Vetustà	10
	Vita Utile	10
Stato di Manutenzione dell'immobile	Scadente = 1	Buono = 2
	Ottimo = 3	
Costo passaggio stato di manutenzione	da 1 a 2	€ 200 000,00
Costo passaggio stato di manutenzione	da 2 a 3	€ 200 000,00

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei Periti del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppecantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

TABELLA DI VALUTAZIONE				SOGGETTO DI PERIZIA
TITOLO	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	
	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA	
PREZZO/RICHIESTA	€ 1 735 000,00	€ 1 700 000,00	€ 635 000,00	
DELTA TEMPO (mesi)	-€ 8 675,00	-€ 51 000,00	-€ 4 762,50	
SUPERFICIE PRIMARIA	€ 68 487,41	€ 276 097,33	€ 529 047,35	
SUPER. PALCO MORTO	€ 14 279,74	€ 14 279,74	€ 14 279,74	
SUPERFICIE CANTINA	-€ 51 191,36	-€ 32 797,59	-€ 62 044,34	
SUPERFICIE RESEDE	-€ 289 460,73	-€ 465 093,95	€ 92 111,99	
SUPERFICIE BALCONE	-€ 23 863,21	-€ 12 528,18	-€ 28 635,85	
GARAGE INTERRATO	-€ 38 181,13	-€ 38 181,13	€ 8 590,76	
LIVELLO DI PIANO	€ -	€ -	€ -	
SERVIZIO IGIENICO	€ 24 000,00	€ 16 000,00	€ 24 000,00	
MANUTENZIONE	€ 200 000,00	€ 200 000,00	€ 400 000,00	
VALORE CORRETTO	€ 1 630 395,73	€ 1 606 776,21	€ 1 607 587,14	VALORE DI STIMA
				€ 1 614 919,69

d= 1,47%

Da quanto riportato nella Tabella Sintetica, il Valore di Mercato aggiornato risulta:

$$V_m = 1.614.919,69 \text{ €}$$

arrotondato:

$$V_m = 1.615.000,00 \text{ €}$$

dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno e cioè tra 1.695.750,00 € e 1.534.250,00€.

Per la particolarità dei meccanismi d'asta si ritiene di proporre ai fini della quantificazione del Prezzo Base d'Asta una riduzione del 10% al Valore di Mercato V_m .

Pertanto il valor del Prezzo di base d'Asta sarà:

$$P_b = \text{€}1.615.000,00 - 10\% (\text{€}161.500,00) = \text{€}1.453.500,00$$

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n°. 6556

Albo dei Periti del Tribunale di Firenze n°8228



II. “[.] Inoltre, non è chiaro come siano stati valorizzati asset importantissimi, quali il Garage ed il giardino, la cui valutazione è determinante nell’attribuzione della base d’asta.[.]”⁸⁾

POSTI AUTO

Premesso che:

- a. i posti auto di pertinenza delle abitazioni, da come riportato nelle planimetrie catastali e nell’elaborato planimetrico allegate alla perizia (allegato 1.3 e allegato 2.2) sono soltanto gli immobili identificati catastalmente al Foglio 23 Part. 1250 sub 500 di “Consistenza” 28mq e Foglio 23 Part. 1250 sub. 502 di Consistenza 40mq;
- b. le altre particelle, oltre quelle di cui al precedente punto, costituenti il piano seminterrato e identificate catastalmente al Foglio 23 Part. 242 sub 506, Foglio 23 Part. 1249, Foglio 23 Part. 1249 e Foglio 23 Part. 1167 sono “Bene Comune non Censibile”;

La superficie dei posti auto considerata per la Stima del più Probabile valore di mercato è quella delle sole Unità Immobiliari riportate al punto “a”. Non potendo rilevare le relative aree, il CTU ha considerato le superfici (consistenza) dichiarate nell’accatamento effettuato per la “Chiusura Lavori” del D.L. ~~Carlo Barbieri~~
In particolare:

- S= 28mq per il posto auto (F. 23 Part. 1250 Sub 500) di pertinenza del Lotto 1 (Loft); (Allegato 1.2 della Perizia)
- S= 40mq per il posto auto (F. 23 Part. 1250 Sub 502) di pertinenza del Lotto 2 (Villa). (Allegato 2.1 della Perizia)

Successivamente, per la “Valorizzazione” delle Superfici dei posti auto si è proceduto, come previsto dal MCA (Market Comparison Approach), a “omogeneizzare le superfici” rispetto alla “Superficie Principale” per determinare la Superficie Commerciale.

Nel caso di “[.] pertinenze di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) [.]” non comunicanti con i vani principali o accessori, la percentuale di “omogeneizzazione” della superficie accessoria rispetto alla Superficie Principale prevista dal Manuale dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia dell’Entrate è del 25%⁹⁾:

“[.] Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare.

⁸⁾ Cfr Osservazioni alla Perizia di Stima depositate dal proprio difensore ~~avv. Fabio Pagano del Foro di Napoli~~ per la “Fisole RE srl” il 18/05/2022.

⁹⁾ Cfr Manuale della Banca Dati Quotazione dell’OMI – Agenzia delle Entrate



Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- *Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- *Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. [...]”*

In questo caso, entrambi i posti auto non sono comunicanti “direttamente” con i vani principali per cui l’aliquota applicabile sarebbe del 25%. Ma ritenendo i posti auto elementi di privilegio, è stata applicata una percentuale di “omogeneizzazione” discrezionale pari al 40% rispetto alla Superficie Principale, maggiore, quindi, di quella prevista dal Manuale dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ⁽¹⁰⁾.

GIARDINI (resede di pertinenza)

Le superfici dei resede di pertinenza da considerare per le Stima sono state ottenute misurando con CAD le aree rappresentate nelle Planimetrie Catastali, ottenendo i seguenti valori:

- resedi di pertinenza del Lotto 1 (Loft) S= 146,52mq (Allegato 6)
- resedi di pertinenza del Lotto 2 (Villa) S= 551mq (Allegato 7)

Successivamente, per la Valorizzazione delle Superfici dei giardini/resede di pertinenza si è proceduto, come previsto dal MCA (Market Comparison Approach), a “omogeneizzare le superfici” rispetto alla “Superficie Principale” per determinare la Superficie Commerciale.

Nel caso di “[...] pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare[...]giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell’appartamento[...]”⁽¹¹⁾ la percentuale di “omogeneizzazione” della superficie delle *Pertinenze esclusive di Ornamento* di giardini o aree scoperte rispetto alla Superficie Principale prevista dal Manuale dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia dell’Entrate [...] è pari:

- *al 10% della superficie, fino alla superficie dell’unità immobiliare;*
- *al 2% per superfici eccedenti detto limite [...]”⁽¹²⁾*

In questo caso, ai giardini, se pur non definiti e con dei lavori parzialmente iniziati e non terminati, è stata applicata una percentuale di “omogeneizzazione” pari al 10% anche per la parte eccedente la superficie dell’unità immobiliare.

¹⁰ Cfr Manuale della Banca Dati Quotazione dell’OMI – Agenzia delle Entrate

¹¹ Cfr Manuale della Banca Dati Quotazione dell’OMI – Agenzia delle Entrate

¹² Cfr Manuale della Banca Dati Quotazione dell’OMI – Agenzia delle Entrate



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA

VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE

CELL. +39-347 0003685

email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

III. Conclusioni alle Osservazioni della **Fiesole RE srl** (aggiornamento Quesito 13 della Perizia)

Per quanto esposto e argomentato al punto "I", avendo accolto le osservazioni della **FIESOLE RE srl** e di conseguenza aggiornate le superfici nelle tabelle dell' MCA, si riporta di seguito la tabella riepilogativa aggiornata del Quesito 13 della perizia depositata il 04/05/2022 con Valori di Mercato e i Prezzi Base d'Asta aggiornati:

LOTTO 1									
DESCRIZIONE									
Unità immobiliare con destinazione a civile abitazione, sito nel Comune di Fiesole (FI) in via Fra' Giovanni da Fiesole al n.31, costituito da due piani fuori terra e da autorimessa per due posti, (con passo carrabile al civico 31 di via Frà Giovanni da Fiesole) situato al piano seminterrato, oltre rese di pertinenza .									
COMUNE	DATI CATASTALI				PROPRIETA'	DIRITTO REALE	STATO OCCUPAZ.LE	VALORE DI MERCATO (Vm)	PREZZO BASE D'ASTA (Pb)
	F	P	Sub.	Cat					
FIESOLE	23	242	503	A/7	FIESOLE RE srl con Sede in Largo Usila n°18-53036 - Poggibonsi (Siena) I.V.A. 01222640524	piena propr.tà 1/1	Libero	€ 907 000,00	€ 816 300,00
		893	500			piena propr.tà 1/1	Libero		
	23	1250	500	C/6		piena propr.tà 1/1	Libero		

LOTTO 2									
DESCRIZIONE									
Unità immobiliare con destinazione a civile abitazione, sito nel Comune di Fiesole (FI) in via Fra' Giovanni da Fiesole al n.29, costituito da tre piani fuori terra più soppalco e da autorimessa per due posti auto, (con passo carrabile al civico 31 di via Frà Giovanni da Fiesole) situato al piano seminterrato, oltre rese di pertinenza .									
COMUNE	DATI CATASTALI				PROPRIETA'	DIRITTO REALE	STATO OCCUPAZ.LE	VALORE DI MERCATO (Vm)	PREZZO BASE D'ASTA (Pb)
	F	P	Sub.	Cat					
FIESOLE	23	242	504	A/7	FIESOLE RE srl con Sede in Largo Usila n°18-53036 - Poggibonsi (Siena) I.V.A. 01222640524	piena propr.tà 1/1	Libero	€ 1 615 000,00	€ 1 453 500,00
		893	501			piena propr.tà 1/1	Libero		
	23	1250	502	C/6		piena propr.tà 1/1	Libero		

COD. FISC. NGL GPP 67M27B 506M – PART. I.V.A. 03823690759

Ordine degli Architetti di Firenze n° 6556

Albo dei Periti del Tribunale di Firenze n°8228



DOTT. ARCH. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA
VIA ROMANA, 101 – 50125 FIRENZE
CELL. +39-347 0003685
email: g.anglana@gmail.com giuseppeantonio.anglana@pec.architettifirenze.it

Allegati:

1. Rilievo Stato dei Luoghi Lotto 1 (Loft) aggiornato
2. Rilievo Stato dei Luoghi Lotto 2 (Villa) aggiornato
3. Svolgimento Stima dei Prezzi Marginali e Valore di Mercato Lotto 1 (Loft) aggiornato
4. Svolgimento Stima dei Prezzi Marginali e Valore di Mercato Lotto 2 (Villa) aggiornato
5. Elaborato Planimetrico
6. Planimetria Catastale Lotto 1 con misurazione
7. Planimetria Catastale Lotto 2 con misurazione

Firenze, 28/02/2023

Il C.T.U.
Dott. Arch. Giuseppe Antonio Anglana

