TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
Proc. N. R.G. 287/2012

Giudice Esecutore: Dott.ssa Giovanna Mazza

C.T.U.: Arch. Gianluca Valleggi

AGGIORNAMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Facendo seguito a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice Esecutore in data 22/11/2023 che ordinava al CTU di eseguire un aggiornamento dell'elaborato peritale alla luce degli interventi effettuati sull'immobile oggetto di esecuzione, si provvede ad integrare i seguenti punti:

1) Identificazione dei beni

Dati catastali

Il bene oggetto del presente aggiornamento peritale, facente parte di un più ampio compendio immobiliare già indicato nella perizia originaria, è catastalmente così individuato:

- Abitazione in villino posto in Comune di Barberino Tavarnelle (FI), Strada di Vico, n. 13, censito presso il N.C.E.U. del Comune di Barberino Tavarnelle, sezione Barberino Val d'Elsa, al **Foglio di mappa 14, particella 16, subalterno 500**, piano T-1-2, Cat. A/7, classe 1, vani 15,5, superficie totale 401 m^2, con rendita catastale di euro 1.881,19 (come risulta da "VARIAZIONE TERRITORIALE" del 01/01/2019 in atti dall' 08/01/2019).

2) Descrizione degli interventi eseguiti sui beni

Il villino di cui sopra è stato interessato dai seguenti interventi: riqualificazione energetica della copertura, sostituzione dei serramenti, riqualificazione impiantistica.
La riqualificazione impiantistica comprendeva anche l'installazione a terra di un impianto fotovoltaico e dei relativi sistemi di accumulo che servono l'intero complesso immobiliare, la collocazione di tale impiantistica interessa infatti anche altre particelle e subalterni adiacenti al suddetto villino. In particolar modo, come già indicato nell'istanza del 20/12/2023, l'impianto fotovoltaico a terra risulta essere installato nel terreno di cui al **Foglio di mappa 14 p.lla 67 che non è oggetto di procedura.**

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e03518b7d262c3b253bd6a71cdd4c9f

6) <u>Regolarità edilizia ed urbanistica</u>

Presso i competenti uffici del Comune di Barberino Tavarnelle sono state trovate le seguenti pratiche edilizie, successive a quelle già indicate nella perizia originaria:

- Parere preventivo n. 45/22 per installazione di impianto fotovoltaico sul tetto di un abitazione privata.
- CILA-Superbonus n. 39/22 per lavori di riqualificazione energetica di un abitazione privata, comprensiva di comunicazione fine lavori e deposito stato finale delle opere.
- CILA-Superbonus n. 310/22 per intervento di riqualificazione energetica consistente in isolamento della copertura, sostituzione degli infissi e riqualificazione dell'impianto di riscaldamento mediante sostituzione del generatore con pompa di calore e installazione di fan-coil in tutti gli ambienti in sostituzione dei terminali esistenti.
- CILA-Superbonus n. 357/22 per lavori di riqualificazione energetica di una abitazione privata, variante alla CILAS prot. n. 0002034/2022 del 31/01/2002.

N.B. Gli elaborati grafici allegati alle sopracitate CILA-Superbonus sono conformi allo stato dei luoghi dell'interno del villino che però, come già indicato nella perizia originaria, risultava essere difforme dagli elaborati grafici di progetto della DIA n. 1912/2008. Si fa presente che le suddette pratiche, inerenti la riqualificazione energetica, non legittimano tali difformità.

7) <u>Valore dell'immobile</u>

Comune di Barberino Tavarnelle, sez. Barberino Val d'Elsa, foglio 14, p.lla. 16, sub. 5, 7, 500, 501, 503, 504	**Superficie lorda**	**Coeff.**	**Superficie Commerciale**
Villino	mq 384,00	100%	mq 384,00
Soffitta villino	mq 50,00	50%	mq 25,00
Abitazione in ex-fienile	mq 126,00	100%	mq 126,00
Loggiato ex-fienile	mq 13,00	30%	mq 4,00
Deposito	mq 6,00	25%	mq 2,00
Resede (da valutare al 10% della superficie)	mq 537,00	10%	mq 54,00
Resede (da valutare al 2% della superficie)	mq 3700,00	2%	mq 74,00
		TOTALE	**mq 669,00**

Valore di mercato

Dall'analisi degli asking-price individuati su portali aggregatori di annunci immobiliari, quali ad es. casa.it, immobiliare.it, etc., per immobili di pezzatura simile siti nella stessa zona, si ricava un solo prezzo di vendita richiesto, opportunamente ragguagliato alla superficie lorda, di

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e03518b7d262c3b253bd6a71cdd4c9f

circa 2.900,00 €/mq, va però considerato che il prezzo richiesto, essendo oggetto di trattativa, è tendenzialmente più alto dell'effettivo prezzo a cui sarà effettuata la vendita, d'altro canto va tenuto conto che tali beni non risultano energeticamente efficienti come il nostro. Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ricava che nel primo semestre 2023 nella nostra zona le abitazioni in ville e villini in normale stato conservativo hanno un valore di mercato tra minimo 1.900,00 e massimo 2.800,00 €/mq. Non si sono trovati dati di vendite forzate nella zona che siano direttamente comparabili. Pertanto, tenendo conto di quanto sopra, beni con caratteristiche simili, o ragguagliabili, all'unità immobiliare in oggetto, in termini di pezzatura, accessori, zona, condizioni d'uso, manutenzione ed interventi effettuati, considerando anche destinazioni urbanistiche, vicinanza a infrastrutture e servizi, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, nonché i costi per le operazioni di regolarizzazione edilizia, possono avere valori di mercato pari a € 3.000,00 (euro tremila) al mq di superficie commerciale per il villino ed € 2.850,00 (euro duemilaottocentocinquanta) al mq di superficie commerciale per il restante compendio immobiliare.
La realizzazione dell'impianto fotovoltaico a terra ha un costo di circa 47.000,00 €.
I terreni hanno mantenuto sostanzialmente gli stessi valori indicati nella perizia originaria.

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

Valore degli edifici e delle relative pertinenze:

Comune di Barberino Tavarnelle (FI), sez. Barberino Val d'Elsa, **foglio 14, p.lla. 16, sub. 500**

- Valore di mercato immobiliare:

  Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore, ovvero:

  mq 401,00 x **€ 3.000,00** = **€ 1.203.000,00** (valore di mercato)

Comune di Barberino Tavarnelle (FI), sez. Barberino Val d'Elsa, **foglio 14, p.lla 16, sub. 503, 504** e beni comuni non censibili **foglio 14, p.lla 16, sub. 5, 7 e 501**

- Valore di mercato immobiliare:

  Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore, ovvero:

  mq 268,00 x **€ 2.850,00** = **€ 763.800,00** (valore di mercato)

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e03518b7d262c3b253bd6a71cdd4c9f

N.B. come già indicato nella descrizione degli interventi eseguiti, l'impianto fotovoltaico a terra risulta essere funzionalmente parte integrante dell'impianto energetico degli edifici ma risulta fisicamente posizionato su un terreno non oggetto di procedura. Lo scrivente, rimettendo all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione l'opportunità di comprendere o meno l'impianto fotovoltaico tra i beni oggetto di procedura, provvederà a fornire una stima con ed una senza tale impianto.

Valore di mercato degli edifici e delle relative pertinenze (con impianto fotovoltaico):
€ 1.203.000,00 + € 763.800,00 = **€ 1.966.800,00**
(euro unmilionenovecentosessantaseimilaottocento)

Prezzo a base d'asta degli edifici e delle relative pertinenze (con impianto fotovoltaico):
€ 1.966.800,00 – 10% = € 1.770.120 (euro unmilionesettecentosettantamilacentoventi)
arrotondato a **€ 1.770.000,00** (euro unmilionesettecentosettantamila)

Valore di mercato degli edifici e delle relative pertinenze (senza impianto fotovoltaico):
€ 1.966.800,00 – € 47.000,00 = **€ 1.919.800,00**
(euro unmilionenovecentodiciannovemilaottocento)

Prezzo a base d'asta degli edifici e delle relative pertinenze (senza impianto fotovoltaico):
€ 1.919.800,00 – 10% = € 1.727.820,00 (euro unmilionesettecentoventisettemilaottocentoventi)
arrotondato a **€ 1.728.000,00** (euro unmilionesettecentoventottomila)

Valore di mercato dei terreni:
€ 269.795,00 (euro duecentosessantanovemilasettecentonovantacinque)

Prezzo a base d'asta dei terreni:
€ 269.795,00 - 10% = € 242.815,50 arrotodato a **€ 243.000,00** (euro duecentoquarantatremila)

Stima 1: intero lotto (edifici, pertinenze e terreni) con impianto fotovoltaico:
valore di mercato: € 1.966.800,00 + 269.795,00 = € 2.236.595,00
prezzo a base d'asta: € 1.770.000,00 + 243.000,00 = **€ 2.013.000,00**
(euro duemilionitredicimila/00)

Stima 2: intero lotto (edifici, pertinenze e terreni) senza impianto fotovoltaico:
valore di mercato: € 1.919.800,00 + 269.795,00 = € 2.189.595,00
prezzo a base d'asta: € 1.728.000,00 + 243.000,00 = **€ 1.971.000,00**
(euro unmilionenovecentosettantunomila/00)

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e03518b7d262c3b253bd6a71cdd4c9f

-OOO-

Il presente aggiornamento di perizia viene depositato tramite P.C.T.. Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque a disposizione dell'ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Firenze, 22 febbraio 2024

Il C.T.U.

Arch. Gianluca Valleggi

Allegato unico:

- Documentazione fotografica
- Visure catastali
- Avvisi, comunicazioni e verbali delle operazioni peritali

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e03518b7d262c3b253bd6a71cdd4c9f