

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

*

Concordato Misto Dott.ssa Bianca Maria Cristina MONTICINI

-n. 12/2015 R.G. Concordati Preventivi -

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI UBICATI IN MONTEVARCHI (AR), VIA ROMA n. 100

PREMESSA

In data 05/04/2016 il Sig. Giudice Delegato ai Fallimenti Dott. Paolo MASETTI ha nominato la sottoscritta Paola Franca ROSSI, nata a Pontremoli (MS) il 20 Giugno 1955, Architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 153, con studio in Monte San Savino, Via Modesta Rossi n. 20, consulente nella procedura di concordato n. 13/2015, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *esprima il consulente un parere di ragionevolezza, ovvero di manifesta incongruità dei valori risultanti dallo stato analitico ed estimativo delle attività immobiliari allegato al piano ai sensi dell'art. 28 della legge fallimentare;*

2) *provveda ad effettuare le trascrizioni relativamente ai beni immobili di proprietà della società ricorrente.*

Per lo svolgimento del mandato mi è stata consegnata copia delle perizie di stima degli immobili di proprietà della società in liquidazione redatte da perito di parte.

Dall'esame della documentazione è emerso che per la determinazione del valore non è stata eseguita alcuna indagine tecnica, perciò al fine di rispondere al primo quesito si è reso indispensabile acquisire preliminarmente tutti gli incartamenti necessari per svolgere una corretta DUE DILIGENCE documentale, tecnica e normativa sugli immobili stessi, ai fini dell'accertamento della valida circolazione giuridica.

Quindi sono stati eseguiti gli accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montevarchi ed effettuato, in data 26/04/2016, il sopralluogo alla proprietà posta in Montevarchi Via Roma, 100.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, ho provveduto alla formazione dei lotti immobiliari ed alla redazione del presente rapporto di valutazione che comprende:

- LOTTO 1** – *Unità immobiliare uso residenziale in Via Roma, 100
censita Catasto Fabbricati Comune Montevarchi -foglio 11 P.IIa 385 sub. 2*
- LOTTO 2** – *Unità immobiliare uso residenziale in Via Roma, 100
censita Catasto Fabbricati Comune Montevarchi -foglio 11 P.IIa 385 sub. 3*
- LOTTO 3** – *Unità immobiliare uso residenziale in Via Roma, 100
censita Catasto Fabbricati Comune Montevarchi -foglio 11 P.IIa 385 sub. 4*

ANALISI SEGMENTO DI MERCATO

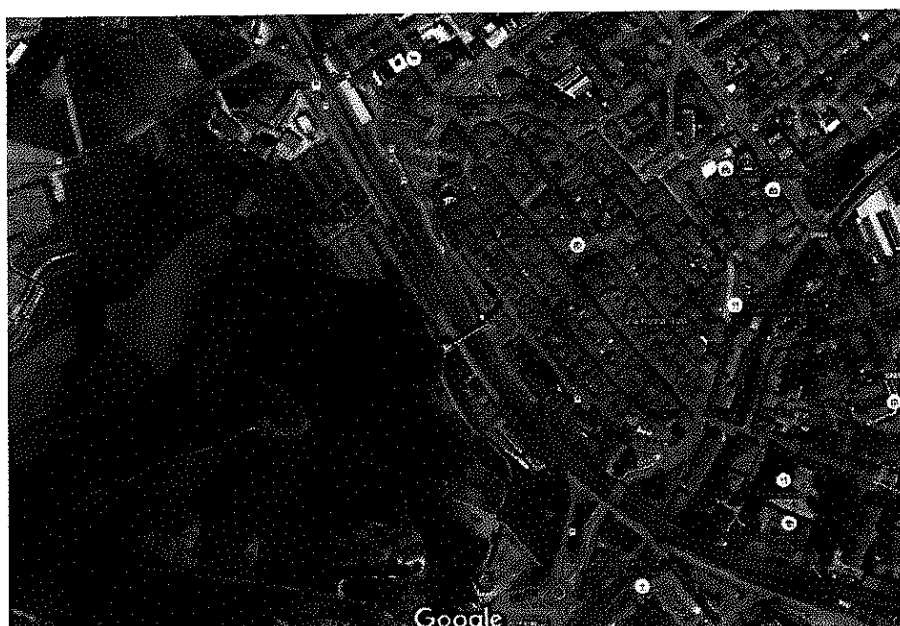
DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE

Fabbricato in linea di antica costruzione ubicato nel centro storico dell'abitato di Montevarchi distribuito su quattro piani fuori terra, di cui il piano terreno a destinazione commerciale ed i piani superiori ad uso residenziale.

La struttura portante è in muratura di materiale lapideo vario di notevole spessore e solai in legno o a volticine, la scala condominiale è realizzata con scalini in pietra, gli intonaci sono di tipo civile; le finiture interne del pozzo scala sono in buono stato di manutenzione, almeno fino al piano secondo.

La facciata esterna e le parti comuni dell'edificio si presentano in mediocre stato di conservazione, tale da rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria.

MAPPA UBICAZIONE



Fonte: <http://maps.google.it/>

LOTTO 1

Immobile in Montevarchi (AR) Via Roma n. 100, Piano Primo

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento di civile abitazione al piano primo, attualmente ad uso di ufficio, composto da tre locali con accesso da vano scala comune e da questo separati, dei quali uno, prospiciente Via Roma, posto in destra per chi sbarca sul pianerottolo del piano e gli altri due in sinistra con affaccio sulla corte interna sul retro, dai quali si accede altresì ad un ripostiglio ed al servizio igienico.

L'alloggio si presenta in discrete condizioni di conservazione, in parte già oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, con pavimenti in marmette, intonaci di tipo civile, infissi in legno con vetro semplice, solai di tipo tradizionale in c.a. e laterizio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MONTEVARCHI

-foglio 11 P.IIa 385 sub. 2 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 Rendita €. 161,42

DATI METRICI**PROSPETTO CON CONSISTENZE**

LOCALE	Superficie Interna Netta (SIN) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Coeff.	Superficie Commerciale Metodo SIM Tecnoborsa mq.	Manutenzione	Esposizione
Piano Primo						
Ufficio	27.50	32.45	1.00	32.45	discreta	Via Roma
Ufficio	15.52	18.31	1.00	18.31	discreta	corte interna
Ufficio	18.87	22.26	1.00	22.26	discreta	corte interna
Rip.	4.42	5.21	1.00	5.21	discreta	interno
Bagno	2.66	3.14	1.00	3.14	discreta	corte interna
Sup. Compl.		81.37		81.37		

CONFINI

Via Roma o aventi causa, stessa proprietà.
parti comuni, s.s.a.

QUOTE MILLESIMALI

Non ci sono ripartizioni condominiali.

DUE DILIGENCE EDILIZIA-URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte la porzione di immobile in valutazione è di antica costruzione, ben anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria con D.I.A. Prat. Ed. 583 del 11/09/2001, D.I.A. Prot. 28.147 del 03/09/2001, e D.I.A. in variante Prot. n. 42.455 del 30/12/2003 (Prat. Ed. n. 2 del 07/01/2004), per la realizzazione di un bagno, di ripostiglio, manutenzione alle finiture ed adeguamento di servizi ed impianti tecnologici.

DUE DILIGENCE CATASTALE

Alla relazione sono allegata visura catastale storica e planimetria catastale.

Per quanto sopra:

"La sottoscritta Arch. Paola Franca ROSSI nata a Pontremoli (MS) il 20/06/1955, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 153, con studio in Monte San Savino, Via Modesta Rossi n. 20, in qualità di perito nominato nella procedura di concordato misto preventivo a carico di Bianca Maria Cristina MONTICINI - n. 12/2015 R.G. Concordati Preventivi-, effettuate le necessarie verifiche sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Montevarchi:

- foglio 11 P.III 385 sub. 2 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 Rendita € 161,42

intestato a:

- nato a il C.F.

per la quota di 1/1 della piena proprietà

sulla base della visura e della planimetria catastale rilevate alla Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio- **DICHIARA** la conformità della intestazione e dei dati catastali, e la **non conformità** tra stato di fatto, destinazione d'uso e la planimetria catastale dell'immobile sopra descritto, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010".

DUE DILIGENCE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico, realizzato in canalette a vista in PVC e dotato di quadro completo di interruttore di sicurezza automatico magneto-termico differenziale, è stato oggetto di rifacimento nell'epoca di vigenza della Legge 5 marzo 1990 n. 46, quindi sono conformi alla normativa vigente all'epoca di realizzazione (Legge 5 marzo 1990 n. 46).

L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia murale ed elementi radianti in ghisa.

Non è stato possibile reperire copia della dichiarazione di conformità di cui all'art. 9 della legge sopra citata.

TITOLARITA'

Il bene è intestato a _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
_____ per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di atto pubblico notaio
Massimo TAITI in Montevarchi in data 14/05/1983 Rep. 3.902, registrato in Montevarchi il
25/05/1983 n. 1.540 Vol. 164.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nella disponibilità del proprietario Sig. _____ ed è sede dello
studio professionale commerciale dello stesso _____; è stato
oggetto di atto di vincolo di destinazione ex art. 2645-ter C.C., ai rogiti notaio Giacomo
PIERACCINI di Arezzo in data 22/05/2015 Rep. 13.933/9.498, ai fini della ammissione
alla procedura di concordato misto a carico della Dott.ssa Bianca Maria MONTICINI.

VINCOLI ED ONERI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

Convenzioni matrimoniali o provv. d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

Altre limitazioni d'uso:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

-**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** in favore di Banca Popolare
dell'Etruria e del Lazio S.c.r.l. iscritta in data 25 maggio 2004 al n. 2.248 Reg. Particolare
e n. 10.974 Registro Generale, di complessivi €. 600.000,00 di cui €. 300.000,00 in linea
capitale

-**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato** in favore di Banca
Popolare dell'Etruria e del Lazio S.c.r.l. iscritta in data 01 aprile 2010 al n. 1.036 Reg.
Particolare e n.6.146 Registro Generale, di complessivi €. 1.524.000,00 di cui €. 762.000,00
in linea capitale

I costi per la cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli
immobili pignorati, sono stabiliti dal D.Lgs 347/1990:

a) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di
trascrizione (Pignoramento)** € 294,00 per imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e
imposta di bollo;

b) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione** € 94,00 per
tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura
dello 0.50% della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria, con importo minimo
di € 200,00;

c) **per domanda di annotazione relativa allo svincolo dei beni dalla garanzia
ipotecaria** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria
proporzionale nella misura dello 0.50% del valore degli immobili liberati (non inferiore al
valore di aggiudicazione e non superiore alla somma garantita indicata nell'iscrizione
originaria), con importo minimo di € 200,00;

d) **per cancellazione/restrizione di beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con
riferimento al D.P.R. 601/73** € 35,00 per tassa ipotecaria;

Per quanto sopra si precisa che la quantificazione delle spese per la cancellazione delle
formalità pregiudizievoli di seguito riportata, è redatta sulla base delle attuali informazioni
ed è da ritenersi indicativa e variabile in funzione dell'effettivo importo di aggiudicazione:

Iscrizioni

-**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (annotazione restrizione)** iscritta in
data 25 maggio 2004 al n. 2.248 Reg. Particolare e n. 10.974 Registro Generale

Tassa ipotecaria €. **35,00** codice pagamento 778T

-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato (annotazione restrizione) iscritta in data 01 aprile 2010 al n. 1.036 Reg. Particolare e n.6.146 Registro Generale

Tassa ipotecaria €. **35,00** codice pagamento 778T

LOTTO 2

Immobile in Montevarchi (AR) Via Roma n. 100, Piano Secondo

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento di civile abitazione al piano secondo, composto da quattro locali con accesso da vano scala comune e da questo separati, dei quali due, prospicienti Via Roma, posti in destra per chi sbarca sul pianerottolo del piano e gli altri due in sinistra con affaccio sulla corte interna sul retro, disimpegnati da un corridoio dal quale si accede altresì ad un ripostiglio ed al servizio igienico.

L'alloggio si presenta in cattive condizioni di conservazione, sullo stesso sono stati avviati lavori di ristrutturazione attualmente sospesi, e quindi da completare, è privo di impianti e pavimenti, gli infissi sono in legno con vetro semplice, le strutture portanti realizzate con solai di tipo tradizionale in c.a. e laterizio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MONTEVARCHI

-foglio 11 P.IIa 385 sub. 3 cat. A/3 cl. 1 Vani 6 Rendita €. 276,72

DATI METRICI

PROSPETTO CON CONSISTENZE

LOCALE	Superficie Interna Netta (SIN) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Coeff.	Superficie Commerciale Metodo SIM Tecnoborsa mq.	Manutenzione	Esposizione
Piano Terra						
Ingresso	3.00	3.54	1.00	3.54	scadente	interno
Cucina	15.40	18.17	1.00	18.17	scadente	corte interna
Camera	12.12	14.30	1.00	14.30	scadente	Via Roma
Camera	15.65	18.47	1.00	18.47	scadente	Via Roma
Corridoio	7.63	9.00	1.00	9.00	scadente	interno
Camera	15.70	18.53	1.00	18.53	scadente	corte interna
Bagno	3.60	4.25	1.00	4.25	scadente	corte interna
Sup. Compl.		86.26		86.26		

CONFINI

Via Roma, stessa proprietà
causa, parti comuni, s.s.a.

o aventi

QUOTE MILLESIMALI

Non ci sono ripartizioni condominiali.

DUE DILIGENZE EDILIZIA-URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte la porzione di immobile in valutazione è di antica costruzione, ben anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente, con lettera protocollo n. 26106 del 13/07/2010 veniva comunicata la realizzazione di opere di urgenza per il crollo del solaio tra i piani secondo e terzo; con D.I.A. n.547/2010 del 15/10/2010 sono stati avviati i lavori di risanamento conservativo per rifacimento del solaio di calpestio del piano terzo, attualmente sospesi.

I costi per la cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, sono stabiliti dal D.Lgs 347/1990:

a) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (Pignoramento)** € 294,00 per imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo;

b) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria, con importo minimo di € 200,00;

c) **per domanda di annotazione relativa allo svincolo dei beni dalla garanzia ipotecaria** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% del valore degli immobili liberati (non inferiore al valore di aggiudicazione e non superiore alla somma garantita indicata nell'iscrizione originaria), con importo minimo di € 200,00;

d) **per cancellazione/restrizione di beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73** € 35,00 per tassa ipotecaria;

Per quanto sopra si precisa che la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di seguito riportata, è redatta sulla base delle attuali informazioni ed è da ritenersi indicativa e variabile in funzione dell'effettivo importo di aggiudicazione:

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (annotazione restrizione) iscritta in data 25 maggio 2004 al n. 2.248 Reg. Particolare e n. 10.974 Registro Generale

Tassa ipotecaria € **35,00** codice pagamento 778T

-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato (annotazione restrizione) iscritta in data 01 aprile 2010 al n. 1.036 Reg. Particolare e n.6.146 Registro Generale

Tassa ipotecaria € **35,00** codice pagamento 778T

LOTTO 3

Immobile in Montevarchi (AR) Via Roma n. 100, Piano Terzo-Quarto

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento di civile abitazione ai piani terzo e quarto sottotetto.

Il piano terzo è composto da quattro locali con accesso da vano scala comune e da questo separati, dei quali due, prospicienti Via Roma, posti in destra per chi sbarca sul pianerottolo del piano e gli altri due in sinistra con affaccio sulla corte interna sul retro, disimpegnati da un corridoio dal quale si accede altresì al servizio igienico.

Da scala interna posizionata nella proiezione del vano scala comune, si accede al piano sottotetto composto da due vani e terrazzo che si affaccia sulla corte interna.

L'alloggio si presenta in cattive condizioni di conservazione, sullo stesso sono stati avviati lavori di ristrutturazione attualmente sospesi e quindi da completare, è privo di impianti e pavimenti, gli infissi sono in legno con vetro semplice, le strutture portanti realizzate con solai di tipo tradizionale in c.a. e laterizio.

Il piano sottotetto è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, privo di ogni dotazione impiantistica.

infissi in legno con vetro semplice, solai di tipo tradizionale in c.a. e laterizio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MONTEVARCHI

-foglio 11 P.IIa 385 sub. 4 cat. A/3 cl. 1 Vani 6,5 Rendita € 299,78

DATI METRICI

PROSPETTO CON CONSISTENZE

LOCALE	Superficie Interna Netta (SIN) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Coeff.	Superficie Commerciale Metodo SIM Tecnoborsa mq.	Manutenzione	Esposizione
Piano Terzo						
Ingresso	3.00	3.54	1.00	3.54	scadente	interno
Cucina	15.40	18.17	1.00	18.17	scadente	corte interna
Camera	12.12	14.30	1.00	14.30	scadente	Via Roma
Camera	15.65	18.47	1.00	18.47	scadente	Via Roma
Corridoio	1.80	2.12	1.00	2.12	scadente	interno
Camera	21,43	25.29	1.00	25.29	scadente	corte interna
Bagno	4.13	4.87	1.00	4.87	scadente	interno
Totale Parz.		86.76		86.76		
Piano Quarto						
Soffitta	38.12	38.12	0.25	9.53	scadente	Via Roma
Lastrico	18.69	-----	0.25	4.67	scadente	corte interna
Sup. Compl.		124.88		100.96		

CONFINI

Via Roma, proprietà o aventi causa, parti comuni, s.s.a.

QUOTE MILLESIMALI

Non ci sono ripartizioni condominiali.

DUE DILIGENCE EDILIZIA-URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte la porzione di immobile in valutazione è di antica costruzione, ben anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente, con lettera protocollo n. 26106 del 13/07/2010 veniva comunicata la realizzazione di opere di urgenza per il crollo del solaio tra i piani secondo e terzo; con D.I.A. n.547/2010 del 15/10/2010 sono stati avviati i lavori di risanamento conservativo per rifacimento del solaio di calpestio, attualmente sospesi.

DUE DILIGENCE CATASTALE

Alla relazione sono allegate visura catastale storica e planimetria catastale, conformi allo stato di fatto.

Per quanto sopra:

"La sottoscritta Arch. Paola Franca ROSSI nata a Pontremoli (MS) il 20/06/1955, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 153, con studio in Monte San Savino, Via Modesta Rossi n. 20, in qualità di perito nominato nella procedura di concordato misto preventivo a carico di Bianca Maria Cristina MONTICINI - n. 12/2015 R.G. Concordati Preventivi-, effettuate le necessarie verifiche sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Montevarchi:

-foglio 11 P.IIa 385 sub. 2 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 Rendita € 161,42

intestato a:

-I _____ nata il (_____ C.F. N _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà

sulla base della visura e della planimetria catastale rilevate alla Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio- **DICHIARA** la conformità della intestazione e dei dati catastali, nonché la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'immobile sopra descritto, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010".

-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato (annotazione restrizione) iscritta in data 01 aprile 2010 al n. 1.036 Reg. Particolare e n.6.146 Registro Generale

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice pagamento 778T

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI

VALUTAZIONE

L'approccio o metodo valutativo discende dal principio per cui le valutazioni basate sul mercato normalmente impiegano uno o più *metodi di valutazione*, applicando il principio economico di sostituzione, con l'utilizzo di dati derivati dal mercato, secondo cui un soggetto è disposto a pagare per un bene indifferentemente:

a) il prezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; oppure c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene equivalente, per certi fini, sostituto del bene considerato.

Il costo minore della alternativa migliore, tende a stabilire il valore di mercato.

I *metodi valutativi* basati sul mercato includono (I.V.S. Par. 9.2.1) :

-*Metodo del confronto di mercato (Sales comparison approach)*; questo approccio comparativo considera le compravendite di immobili simili o sostitutivi e i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto.

-*Metodo finanziario (Income capitalization approach)*; questo approccio comparativo prende in esame il reddito e le spese relative all'immobile da valutare e ne stima il valore attraverso un processo di capitalizzazione.

In generale, il principio di sostituzione stabilisce che il flusso di reddito che produce la maggiore redditività rispetto ad un determinato livello di rischio, fornisce il valore più probabile.

-*Metodo dei costi (Cost Approach)*; questo approccio comparativo considera la possibilità che, in alternativa all'acquisto di un determinato immobile, un individuo possa acquistare un immobile moderno equivalente che fornisce pari utilità.

Spesso l'immobile oggetto di stima è meno attraente di un moderno equivalente a causa della dell'età e/o dell'obsolescenza.

Per il costo di rimpiazzo è richiesto un aggiustamento per il deprezzamento.

Compito del valutatore è, quindi, quello di formulare il valore attraverso la simulazione del mercato mediante rilevazione ed elaborazione dei dati storici di prezzi e costi nonché analisi dei comportamenti degli operatori economici di mercato (consumatori, risparmiatori e imprenditori).

Poiché nella pratica delle contrattazioni gli operatori economici indagano su questi aspetti economici oltre che sull'utilità del bene ricercando la misura razionale della disponibilità a pagare (massima) da una parte e la misura razionale della disponibilità minima ad accettare dall'altra, compito del valutatore è, quindi, quello di formulare il valore attraverso la simulazione del mercato mediante rilevazione ed elaborazione dei dati storici di prezzi e costi, ma anche dei listini e delle offerte, in quanto sintesi dei comportamenti degli stessi operatori del mercato immobiliare (consumatori, risparmiatori e imprenditori).

LOTTO 1

Da indagine di mercato si è rilevato che per immobili comparabili per tipologia e consistenza a quello in valutazione, in centro storico, le richieste si attestano su circa €. 1.300,00 -1.400/mq.

Avendo indagato gli annunci immobiliari e le offerte, per stimare la differenza tra prezzo pagato e inizialmente richiesto, si è fatto riferimento ai dati statistici pubblicati nel "Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia "Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia n. 42 Agosto 2016" Tav. 6 "Rapporto tra prezzo pagato

all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore", da cui, in conclusione, il più probabile valore di mercato può ricadere in un intervallo di stima:

mq. 81.37 x €. 1.000,00/mq = €. 81.370,00 minimo

mq. 81.37 x €. 1.100,00/mq = €. 89.507,00 massimo

per un valore medio di €. 85.438,00, **arrotondato in €. 85.000,00_**

LOTTO 2

Da indagine di mercato si è rilevato che per immobili comparabili per tipologia e consistenza a quello in valutazione, in centro storico e da ristrutturare, le richieste si attestano su circa €. 750,00/mq.

Per quelli ristrutturati la richiesta si attesta tra €. 1.000-1.200/mq.

Avendo indagato gli annunci immobiliari e le offerte, per stimare la differenza tra prezzo pagato e inizialmente richiesto, si è fatto riferimento ai dati statistici pubblicati nel "Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia "Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia n. 42 Agosto 2016" Tav. 6 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore", da cui, in conclusione, il più probabile valore di mercato può essere:

mq. 86.26 x €. 650/mq = €. 56.069,00, **arrotondato in €. 56.000,00_**

LOTTO 3

Da indagine di mercato si è rilevato che per immobili comparabili per tipologia e consistenza a quello in valutazione, in centro storico e da ristrutturare, le richieste si attestano su circa €. 750,00/mq.

Per quelli ristrutturati la richiesta si attesta tra €. 1.000-1.200/mq.

Avendo indagato gli annunci immobiliari e le offerte, per stimare la differenza tra prezzo pagato e inizialmente richiesto, si è fatto riferimento ai dati statistici pubblicati nel "Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia "Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia n. 42 Agosto 2016" Tav. 6 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore", da cui, in conclusione, il più probabile valore di mercato può ricadere in un intervallo di stima:

mq. 100.97 x €. 650/mq = €. 65.630,50, **arrotondato in € 66.000,00_**

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1- Certificazioni catastali
- 2- Atto di provenienza immobili
- 3- Conformità edilizia immobile
 - Copia concessioni edilizie fabbricati
 - Copia elaborati di progetto allegati a concessioni edilizie
- 4- Indagine di mercato
- 5- Rilievo fotografico
- 6- Rilievo metrico immobili

AREZZO, 28 ottobre 2016

IL PERITO

(Arch. Paola Franca ROSSI)