

## LOTTO 1

EDILCENTRO di Ferretti Settimio e Vasco s.n.c. in liquidazione (PIENA PROPRIETA')

FOGLIO 66 - PARTICELLA 18 - SUB. 14

FOGLIO 66 - PARTICELLA 18 - SUB. 7 e 26

APPARTAMENTO CON GIARDINO ESCLUSIVO E GARAGE

COMUNE di CHIUSI (SI) - FRAZIONE CHIUSI SCALO - VIA GUGLIELMO PEPE N.19

### 1 - DATI IDENTIFICATIVI

#### 1.1 - Ubicazione

Il bene di cui alla presente relazione valutativa situato in comune di Chiusi, frazione Chiusi scalo, via Guglielmo Pepe n. 19, consiste in un compendio immobiliare costituito da un'ampia unità immobiliare a carattere residenziale con sviluppo al piano terreno (resede esclusivo), primo e secondo sottotetto (appartamento), oltre a garage e piccola cantina (centrale termica) al piano primo sottostrada.

L'unità abitativa ha accesso autonomo (tramite cortile, scala e loggetta esterna in proprietà esclusiva) rispetto alla via di collegamento (via Guglielmo Pepe).



#### 1.2 - Zona

Dal punto di vista funzionale il compendio immobiliare a carattere residenziale oggetto di indagine valutativa si trova posizionato in ambiente tranquillo e silenzioso, in zona collinare e rialzata (ottima panoramica) rispetto al nucleo abitativo di Chiusi scalo.

La zona ove è inserito il compendio in oggetto risulta caratterizzata da insediamenti residenziali e poco distante (500 metri), dalla presenza di una dinamica zona artigianale/industriale denominata "Le Biffe".

L'appartamento risulta collocato e posizionato a poche centinaia di metri sia dalla stazione ferroviaria che dai principali negozi, centri commerciali e servizi.

Le zone immediatamente limitrofe ospitano ampie aree a verde e per la sosta degli autoveicoli. Non mancano ampie zone campestri e per lo sviluppo della convivialità.

La viabilità ed i collegamenti con il centro ed i servizi appaiono sufficienti e ben attrezzati.



La zona ove è ubicato il bene immobile è raggiungibile percorrendo l'autostrada del Sole ed uscendo a Chiusi-Chianciano Terme per chi proviene da Firenze, oppure uscendo a Fabro per chi proviene da Roma.



### 1.3 - Collegamento viario

Chiusi è un comune italiano di circa 9.000 abitanti della provincia di Siena, in Toscana.

La frazione di Chiusi scalo fa parte del comune di Chiusi e dista dallo stesso circa 2 chilometri.

Nella frazione (mt. 252 s.l.m.) risiedono circa 4.000 abitanti.

Situata su di un'altura, al margine meridionale della Valdichiana, Chiusi deve la sua recente organizzazione urbana alla posizione privilegiata lungo i maggiori assi delle comunicazioni nord-sud, la ferrovia Firenze-Roma (1866) e l'autostrada del Sole (1964), che hanno consentito lo sviluppo di consistenti attività commerciali, affiancate da piccole e medie industrie (laterizi, ceramica, meccanica, edilizia).

Il ruolo catalizzatore della viabilità di fondovalle si è tradotto nel progressivo scivolamento verso il piano delle funzioni urbane, sicché la cittadina appare, oggi, "sdoppiata" tra il centro storico ed il

nucleo di Chiusi scalo, presso la stazione ferroviaria, costituitosi come moderno polo economico e residenziale.

<i>Chiusi scalo rispetto ad alcune città italiane</i>	<i>distanza dal bene oggetto della relazione di stima</i>
Arezzo	68 km
Siena	82 km
Perugia	52 km
Grosseto	149 km
Firenze	128 km
Prato	145 km
Pistoia	162 km
Roma	164 km
Catania	931 km
Bari	566 km
Milano	426 Km
Torino	542 Km

#### **1.4 - Fungibilità**

Complessivamente il compendio non appare destinabile ad altre funzioni se non quella residenziale.

#### **1.5 - Consistenza e caratteristiche generali**

Dal punto di vista strutturale, l'edificio che scaturisce dalla ristrutturazione urbanistica di un vecchio casolare (denominato podere Caselli) eseguita a cavallo tra la fine degli anni '70 ed i primissimi anni '80 presenta un buono stato manutentivo generale ben collocato con l'ambiente circostante.

L'edificio è contraddistinto dalle seguenti caratteristiche generali:

- solai di interpiano, solette e solaio di copertura in cemento armato;
- chiusure esterne in muratura;
- rivestimento esterno in intonaco tinteggiato di colore giallo ocra, oltre che mattoni faccia vista sul fronte e sulla perimetrazione (muretto con sovrastante ringhiera in metallo) del resede esclusivo;
- copertura mista a padiglione realizzata in cemento armato;
- manto di copertura in tegole e coppi di laterizio;
- rivestimento interno con intonaco civile tinteggiato ad acqua di vari colori.



- Repertazione fotografica generale (esterna)



- Repertazione fotografica generale (esterna)





- Repertazione fotografica generale (esterna)



- Repertazione fotografica generale (esterna)





- Repertazione fotografica generale (esterna)



- Repertazione fotografica generale (esterna)



- Repertazione fotografica generale (esterna)

**rampa accesso autorimessa**



- Repertazione fotografica generale (esterna)

**camera da letto (3)**

**bagno (p.1)**

**ripostiglio (p.1)**

**garage**



All'unità abitativa si accede direttamente dalla via Guglielmo Pepe al civico n. 19 per mezzo di un cancello ad un'anta che permette l'ingresso sia al resede esclusivo che, per mezzo di scala esterna con loggetta, all'unità abitativa con sviluppo al piano primo e secondo sottotetto (uniti per mezzo di scala interna).

La porta di accesso a due ante in legno naturale risulta in pessimo stato manutentivo e conservativo, corredata tuttavia da serratura di sicurezza.

L'appartamento, nel suo complesso, è in buono stato conservativo, sufficientemente illuminato e finestrato, risultando anche ben fruibile stante una ripartizione adeguata dei vani che lo compongono. Le condizioni igieniche risultano più che soddisfacenti e non sono stati riscontrati fenomeni di incuria e/o degrado.

L'abitazione, allacciata alla rete di energia elettrica, alla rete del metano, alla fognatura pubblica e garantita di approvvigionamento idrico (assicurato da allacciamento a pubblico acquedotto), risulta

ad oggi perfettamente funzionante sia per quanto riguarda l'impianto termico ed idrico-sanitario, sia per l'impianto elettrico.

L'impianto di riscaldamento (singolo, alimentato a metano con caldaia posizionata nel vano ripostiglio) risulta attivabile con comandi (termostati digitali) posizionati in ogni vano (escluso corridoio) del piano primo (l'impianto termico del piano primo è posizionato sotto il piano di calpestio) e nel soggiorno del piano secondo (il piano secondo è corredato da radiatori infissi alle murature orizzontali). Si evidenzia il recente posizionamento, nel soggiorno, di una stufa a pellet a marca Palazzetti (di proprietà dell'occupante).

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti termico ed elettrico, risultante comunque sottotraccia e non particolarmente datati.

Il piano primo (soggiorno, tinello/cucina, angolo cottura, ripostiglio, ingresso) risulta pavimentato con mattonelle di colore chiaro delle dimensioni di cm. 50x33 corredato da battiscopa in legno. Parte delle mattonelle risultano rotte (presentano setole trasversali).

La zona notte (tre camere da letto), il bagno ed il disimpegno risultano pavimentati in parquet (buono stato manutentivo).

Gli infissi interni risultano in modesto stato conservativo (la cui fattura non rappresenta più la tendenza del mercato) composte da porte ad un'anta in legno di colore naturale.

Gli infissi esterni (piano primo), corredati da zanzariere, risultano in legno naturale con vetri doppi ed avvolgibili esterni (sufficiente stato manutentivo).

I vani: soggiorno, tinello/cucina, angolo cottura e ingresso, risultano tinteggiati di colore arancio con soffitto di colore bianco.

Il vano ripostiglio, che ospita oltre alla caldaia murale (marca Ferroli) anche la centralina dell'impianto di riscaldamento (sotto il pavimento) di cui è corredato il piano primo, risulta con muratura in parte rivestita in mattonelle di colore bianco ed in parte tinteggiato di colore viola con soffitti di colore bianco. Il ripostiglio si correda di un piccolo lavabo con rubinetteria.

L'unico bagno del piano primo risulta di ampie dimensioni (pavimento in parquet) e corredato da ampia vasca idromassaggio ad angolo, cabina doccia, wc, bidet, lavabo; il tutto di fattura moderna ed in ottimo stato manutentivo. Il bagno risulta rivestito in mattonelle effetto "mosaico" e tinteggiato di colore giallo (sono presenti setole sulle murature orizzontali); soffitto di colore bianco.

Le tre camere da letto (tutte pavimentate in parquet) risultano di ampie dimensioni e di varia tinteggiatura (grigio, rosa pompeiano); la camera da letto "3" risulta corredata da terrazzo che offre una buona panoramica sulle aree circostanti.

Dal piano primo, per mezzo di una scala interna (rivestita in legno) per complessivi 18 scalini, si accede al piano secondo sottotetto.

La scala interna dà accesso diretto all'ampio salone (di limitate altezze interne) con pavimentazione in parquet (integro e ben mantenuto) e murature tinteggiate di colore giallo ocre con soffitti inclinati di colore bianco. L'ampio salone si correde da un ampio terrazzo (magnifica visuale sulla valle) ed un caratteristico caminetto rivestito in mattoni faccia vista.

Il bagno del piano secondo sottotetto, anche se di piccole dimensioni risulta moderno e di ottimo impatto visivo, corredato da: doccia, wc, bidet, lavabo. Il pavimento è di colore rosso con rivestimento murario in mattonelle di colore rosso/bianco; dopodiché le murature risultano tinteggiate di colore rosa e soffitto di colore bianco.

Dal salone, per mezzo di una porta in legno ad un'anta si accede ad un piccolo locale sgombero (corredato da finestra a due ante) caratterizzato da una pavimentazione in parquet ed una tinteggiatura bi-colore: murature orizzontali di colore celeste e soffitti inclinati di colore bianco.

Il piano secondo sottotetto è caratterizzato da elementi riscaldanti (radiatori) collegati alle murature e termostato posizionato nel salone. Gli infissi esterni si presentano in legno naturale e vetri doppi (buona manutenzione) con persiane alla veneziana in metallo.

Al piano secondo sono presenti due ampi spazi (sottotetto) accessibili per mezzo di piccole porte in legno; detti spazi lasciati al grezzo, stante le limitate altezze che le rendono marginalmente praticabili, vengono solo in parte utilizzati per il ricovero di vettovaglie.

L'appartamento è altresì corredato da impianto di allarme con elementi inseriti negli infissi esterni (no allarme volumetrico).

Il garage risulta posizionato al piano primo sottostrada accessibile sia dal resede esclusivo sia carrabilmente dalla rampa condominiale con accesso diretto sulla via Guglielmo Pepe.

Il garage, delle dimensioni utili per ricoverare due piccole utilitarie, risulta pavimentato in mattonelle di colore marrone chiaro e tinteggiato di colore bianco; è presente sia l'impianto elettrico (in gran parte fuori traccia) che l'impianto idrico.

Il resede esclusivo si presenta di ampie dimensioni e correttamente mantenuto. Lo stesso, di forma semicircolare e lasciato in gran parte a verde e si correde di: camminamenti pavimentati, alberi di piccolo fusto, pozzo in muratura e rubinetti per adduzione acqua.

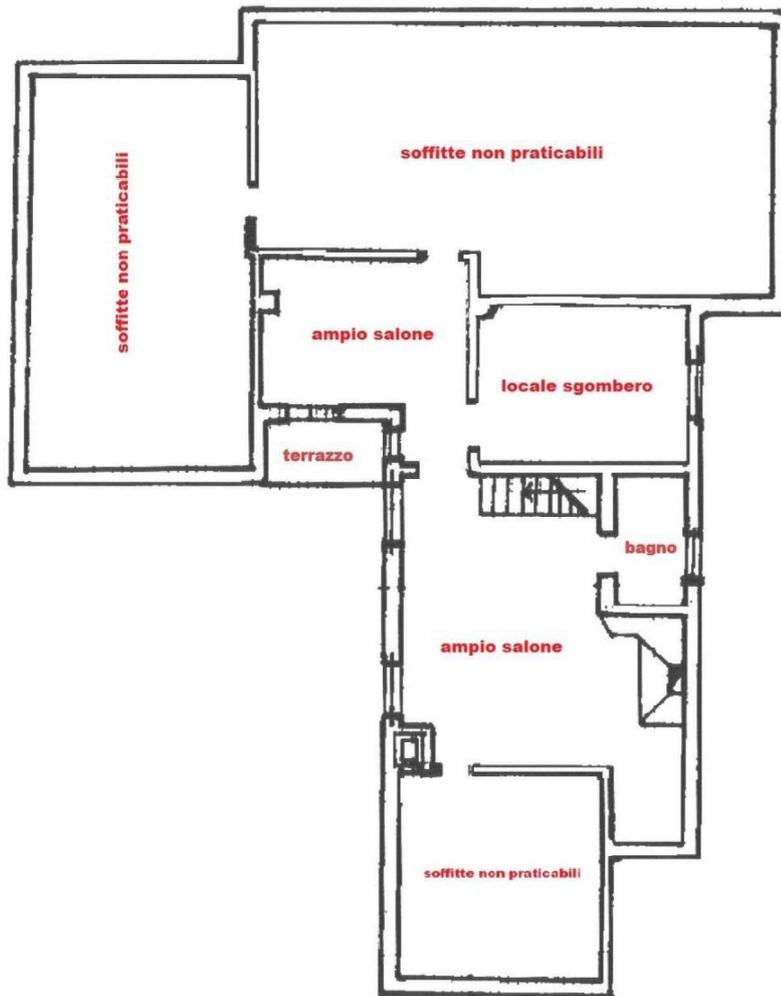
È stato redatto l'attestazione di prestazione energetica che indica una classe: G

#### **DIMENSIONI GENERALI<sup>1</sup>: APPARTAMENTO - RESEDE - GARAGE**

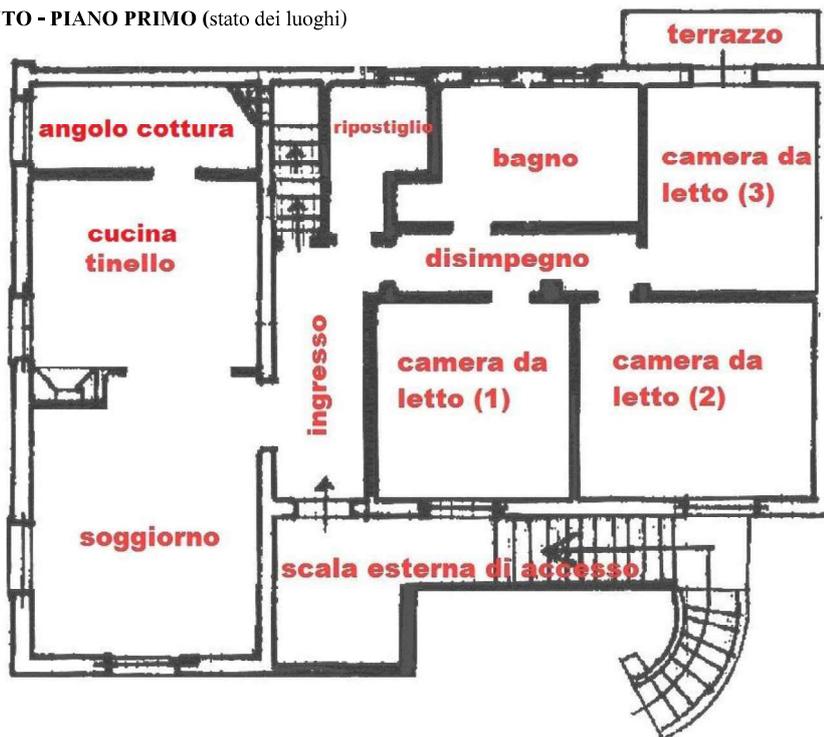
<b>Superficie complessiva appartamento (P.1 e P.2)</b>	<b>mq.</b>	<b>210</b>
<b>Superficie complessiva terrazzi (P.1 e P.2)</b>	<b>mq.</b>	<b>7</b>
<b>Superficie complessiva resede esclusivo</b>	<b>mq.</b>	<b>150</b>
<b>Superficie complessiva garage</b>	<b>mq.</b>	<b>30</b>
<b>Superficie complessiva locali sottotetto (impraticabili)</b>	<b>mq.</b>	<b>100</b>
<b>Superficie complessiva pianerottolo e scala esterna</b>	<b>mq.</b>	<b>15</b>

<sup>1</sup> I valori delle superfici sono fonte di conteggio determinato dalla documentazione catastale.

- Planimetrie attuali **APPARTAMENTO - PIANO SECONDO SOTTOTETTO** (stato dei luoghi)
- Denominazione dei vani

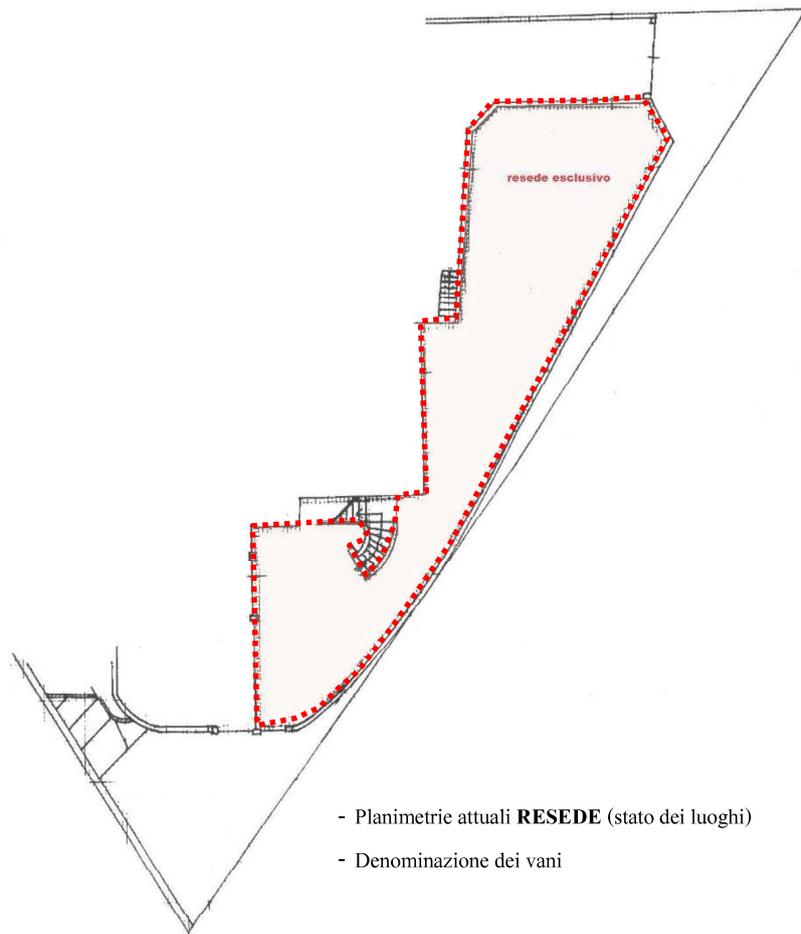
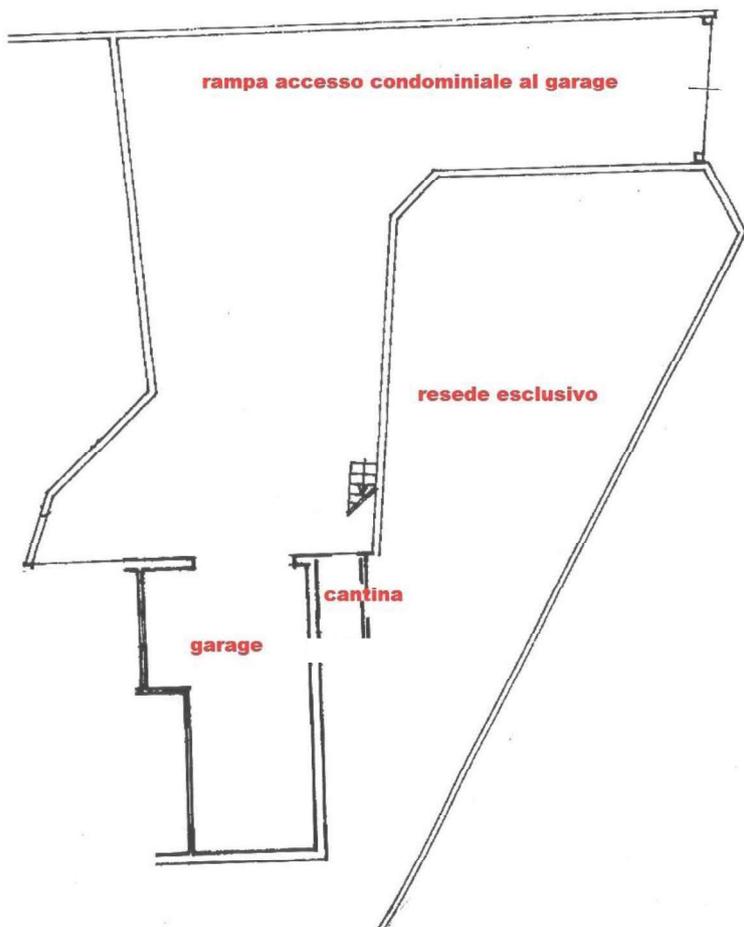


- Planimetrie attuali **APPARTAMENTO - PIANO PRIMO** (stato dei luoghi)
- Denominazione dei vani



- Planimetrie attuali **GARAGE - RESEDE** (stato dei luoghi)

- Denominazione dei vani



- Planimetrie attuali **RESEDE** (stato dei luoghi)

- Denominazione dei vani



- Repertazione fotografica generale (resede esclusivo)



- Repertazione fotografica generale (resede esclusivo)



- Repertazione fotografica generale (resede esclusivo)



- Repertazione fotografica generale (loggia esterna)

- Repertazione ingresso



- Repertazione ingresso



- Repertazione soggiorno



- Repertazione soggiorno

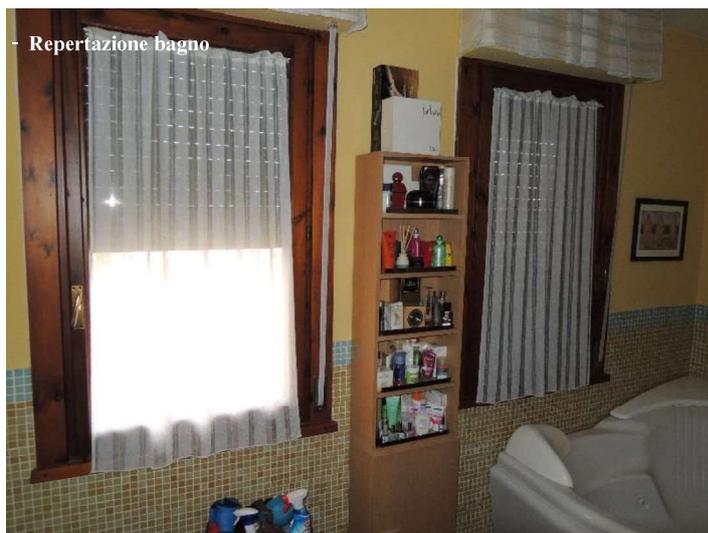
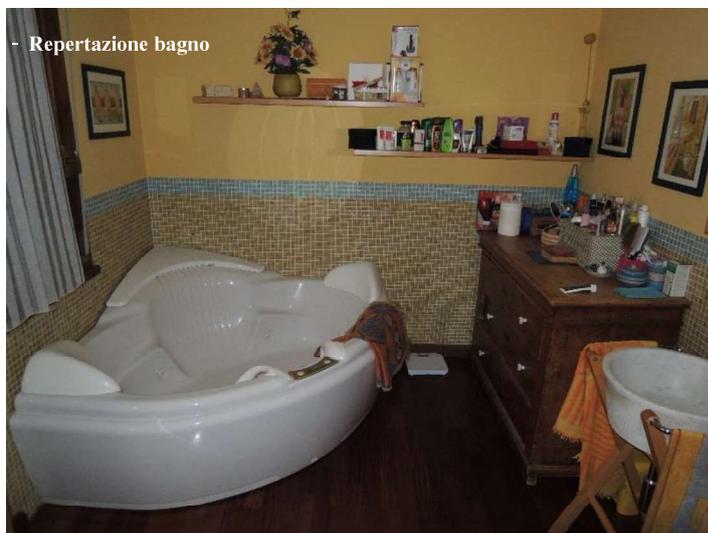


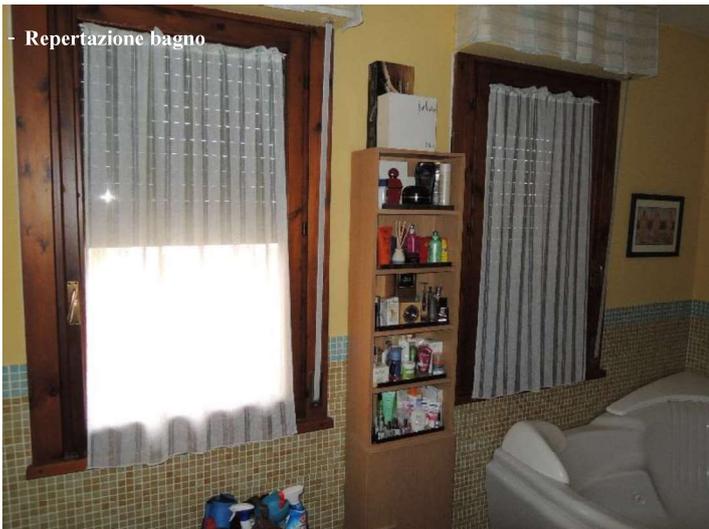
- Repertazione cucina/tinello



- Repertazione cucina/tinello







- Repertazione camera da letto (3)



- Repertazione camera da letto (3)



- Repertazione disimpegno



- Repertazione disimpegno



- Repertazione ampio salone



- Repertazione ampio salone



- Repertazione ampio salone



- Repertazione ampio salone



- Repertazione ampio salone



- Repertazione ampio salone



- Repertazione locale sgombero



- Repertazione locale sgombero



- Repertazione bagno (P.2)



## 2 - DATI CATASTALI

### 2.1 - Catasto Fabbricati

Il compendio immobiliare oggetto di relazione risulta identificato al catasto fabbricati del comune di Chiusi al:

Al Foglio di mappa 66, Particella 18, Subalterni 7 e 26 graffiati, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12 vani, Superficie Catastale 258 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 233 m<sup>2</sup>), Rendita Catastale di euro 1.022,58.

Detta identificazione risulta derivare da:

- variazione del 9 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 24 novembre 2004 n. 17593.1/2004 in atti dal 24 novembre 2004 (protocollo n.SI0106112) variazione per modifica identificativo;
- variazione toponomastica del 19 giugno 2002 n.39275.1/2002 in atti dal 19 giugno 2002 (protocollo n. 112282) variazione toponomastica;
- variazione del primo gennaio 1992 variazione del quadro tariffario;
- strumento (atto pubblico) del 25 giugno 1984 n.5931.1/1984 in atti dal 27 maggio 1992.

Il bene immobile è correttamente intestato (catastalmente) a:

*Edilcentro s.n.c. di Ferretti Settimio e Vasco in liquidazione per l'intera piena proprietà.*

Al Foglio di mappa 66, Particella 18, Subalterno 14, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 32 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 36 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale di euro 115,69

Detta identificazione risulta derivare da:

- variazione del 9 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 19 giugno 2002 n.39279.1/2002 in atti dal 19 giugno 2002 (protocollo n.112286) variazione toponomastica;
- variazione del primo gennaio 1992 variazione del quadro tariffario.

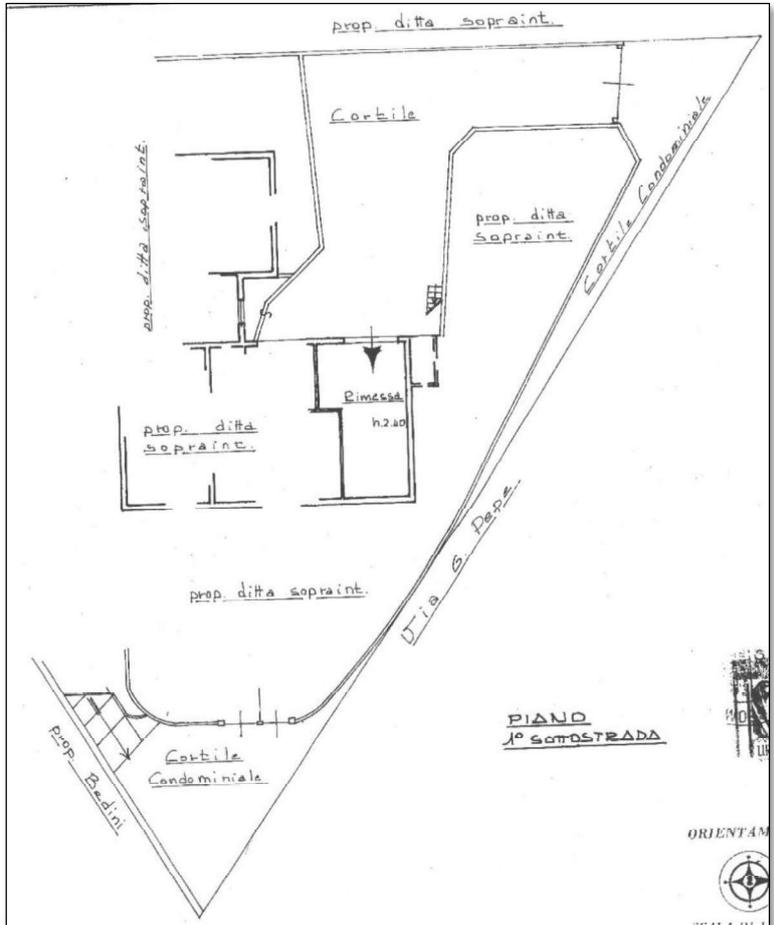
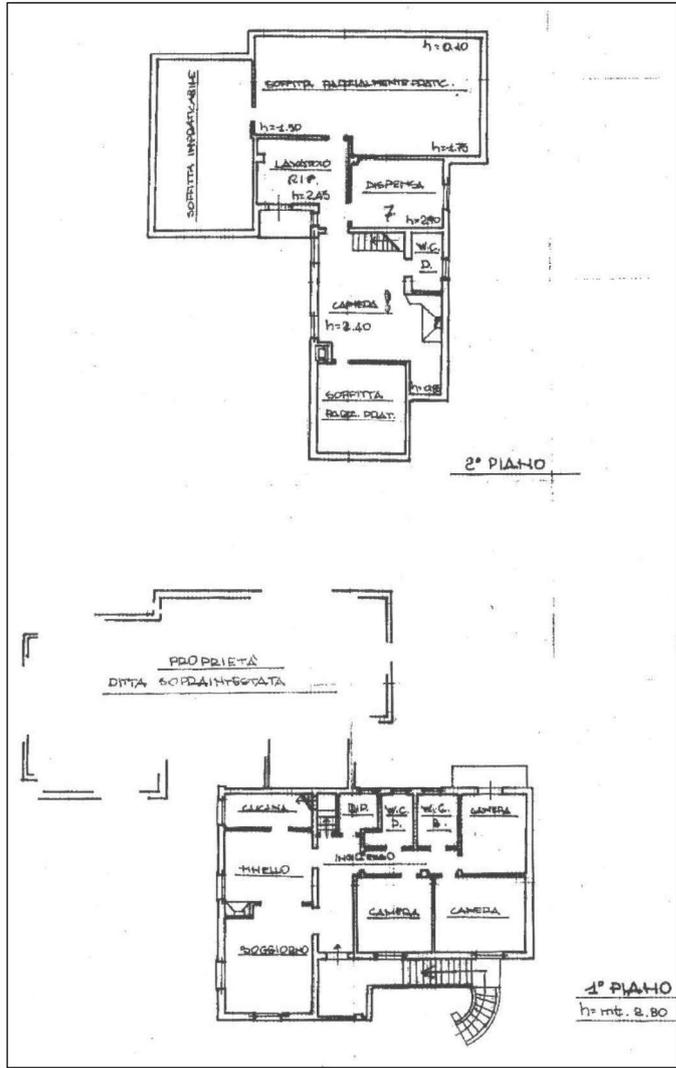
Il bene immobile è correttamente intestato (catastalmente) a:

*Edilcentro s.n.c. di Ferretti Settimio e Vasco in liquidazione per l'intera piena proprietà.*

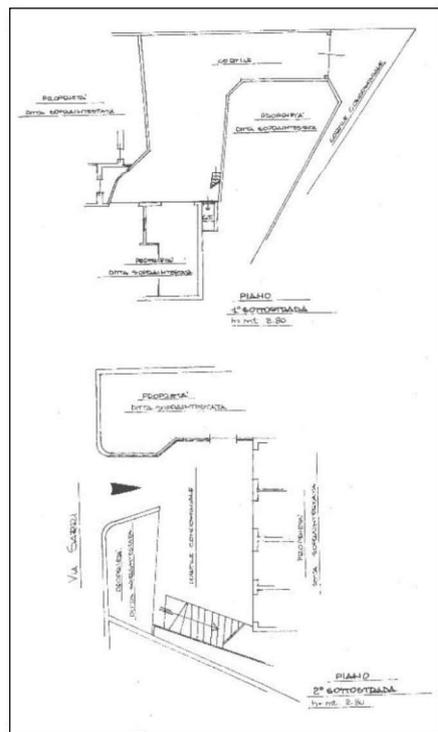
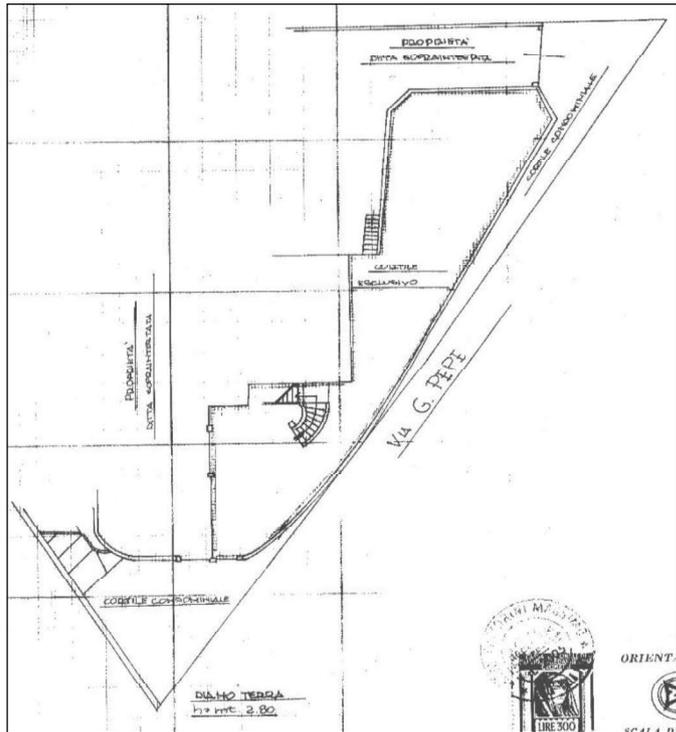
Rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali vi è una diversa distribuzione (di lieve entità) degli spazi interni dell'appartamento limitatamente al piano primo, mancando quindi un allineamento rispetto allo stato dei luoghi rinvenuto in loco.

Risulterà quindi opportuno aggiornare correttamente la morfologia distributiva interna dell'appartamento al piano primo con un costo presumibile ed indicativo di euro 700,00.

Si allegano di seguito le planimetrie catastali rinvenute presso l'agenzia del territorio di Siena e risalenti al 20 luglio 1982.



PLANIMETRIE CATASTALI



### **3 - AGIBILITA'**

La società costruttrice Ediltoscumbra il 10 maggio 1982 chiede al comune di Chiusi il rilascio dell'abitabilità del fabbricato. La predetta abitabilità viene rilasciata dal comune in data 9 luglio 1982.

### **4 - SISTEMA DELLE CONFORMITA'**

#### **4.1 - Conformità urbanistica**

Il terreno, contraddistinto al foglio 66 della particella 18 è classificato dal vigente P.R.G. del comune di Chiusi in parte come ZONA OMOGENEA "B" in quanto, così come indicato dell'art.25 comma 2 delle relative N.T.A. trattasi di ambito territoriale parzialmente o totalmente edificato oggetto della vigente variante al P.R.G. relativa all'edificato (all'interno dell'ambito considerato ricadono fabbricati con categoria d'intervento "E1.a1.P") e in parte come STRADA.

Il certificato di destinazione urbanistica (datato 3 marzo 2016) allegato alla presente relazione di stima elenca analiticamente le previsioni e le prescrizioni oltreché i vincoli derivante dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti.

#### **4.2 - Conformità edilizia**

Il compendio immobiliare costituito da appartamento per civile abitazione, garage e resede esclusivo risulta non pienamente conforme ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Chiusi. Vi è una diversa distribuzione (di lieve entità) degli spazi interni. Per tali opere risulterà necessaria una pratica di accertamento di conformità in sanatoria (con corresponsione della sanzione amministrativa di euro 516,00 oltre sanzione computata in base alla consistenza delle opere), seppure vista l'impossibilità di risalire all'effettiva data di effettuazione delle opere e considerata la lievissima e modestissima entità delle stesse è presumibile ritenere che la medesima venga ricondotta (dagli uffici competenti) in attività libera di cui all'art. 80 della legge regionale 1/2005.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di relazione estimativa è stato edificato in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 148 del 1977;
- pratica edilizia n. 12 del 1981 (quale variante alla concessione edilizia 148 del 1977).

#### **4.3 - Conformità impianti**

Non rinvenuta.

#### **4.4 - Vincoli**

Il bene in oggetto, posto in comune di Chiusi, non risulta dichiarato di interesse storico artistico ai sensi della parte II, titolo I del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. 42/2004 e/o delle precedenti Leggi di tutela.

L'area in oggetto è soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo sismico (D.M. 19 marzo 1982 - aggiornamento delle zone sismiche della regione Toscana - Legge 2 febbraio 1974 n.64 - provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

#### **4.5 - Convenzioni Urbanistiche**

Non rinvenute.

### **5 - PREGIUDIZI**

#### **5.1 - Provenienza/Storico**

Il compendio sopra identificato (catasto fabbricati: foglio 66 particella 18 sub. 7 graffato sub. 26 categoria A/2 ex. particella 18 sub. 7 graffata alla particella 469 giusta variazione del 24 novembre 2004 n. 17593.1/2004 protocollo n. SI0106112; foglio 66 particella 18 sub. 14 categoria C/6) risulta di **piena proprietà** della società Edilcentro s.n.c. di Ferretti Settimio e Vasco per essere alla stessa pervenuto da (quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni) con atto ai rogiti del notaio Francesco Previti del 8.03.2005 repertorio n. 82827/13027, trascritto a Montepulciano il 14.03.2005 al n. 773 del Registro Particolare e che i precedenti passaggi di proprietà fino al ventennio sono i seguenti:

- a (bene personale) con atto ai rogiti del notaio Francesco Previti del 12.03.2001 repertorio n. 67842/9924, trascritto a Montepulciano il 20.03.2001 al n. 898 del Registro Particolare;
- a Fer con atto di compravendita a rogito Dr. Giuseppe Castellana già Notaio in Chiusi in data 25 giugno 1984 Repertorio n. 19.782/1.763 e trascritto a Montepulciano in data 11 luglio 1984 al n. 1885 del Registro Particolare.

#### **5.2 - Iscrizioni e trascrizioni**

- iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 18.04.2012 rep. 6888/2012 di complessivi euro 15.000,00, trascritta a Montepulciano il 8.01.2013 al n. 12 del registro particolare a favore della società Forgiafer srl;
- iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Montepulciano in data 06.08.2013 rep. 2914 di complessivi euro 18.000,00, trascritta a Montepulciano il 17.09.2013 al n. 463 del registro particolare a favore della società Impresa One srl;
- trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo a seguito di provvedimento del Tribunale di Siena in data 17.01.2014 rep. n. 20, trascritto a Montepulciano il 24.04.2014 al n. 977 del registro particolare;
- trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Siena in data 17.04.2015 rep, trascritta a Montepulciano il 29.07.2015 al n. 1825 del registro particolare.

Patti e vincoli indicati nel titolo del Notaio Previti del 8.03.2005 repertorio n. 82827:

- “È compresa nella suddetta vendita anche la proprietà esclusiva della scaletta esterna che collega la corte esclusiva con la sottostante corte comune.”

### **5.3 - Situazione locativa**

Il compendio immobiliare sopra evidenziato risulta occupato (senza titolo) dalla signora

## **6 - DIVISIBILITA'**

In base alle considerazioni di cui sopra, visti i caratteri urbanistici ed edilizi anche alla stregua dello stato morfologico del bene, si ritiene che non vi siano i presupposti per poter dividere il compendio oggetto di indagine valutativa.

## **7 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica) né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere “Rivista del consulente tecnico” Maggioli editore - “Lezioni di estimo civile e rurale” edizioni Italiane - “Come si stima il valore degli immobili” Marina Tamborrino - “Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima” Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia del territorio.

Nello specifico, è utile evidenziare la grande quantità di immobili residenziali presenti sul mercato immobiliare “Valdichiana” che da tempo non riescono a rintracciare acquirenti.

Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio in oggetto è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana. La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dai principali osservatori immobiliari le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2014 del 7,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend è indubbio

che proseguirà per tutto il 2016 (l'anno passato -2015- ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470mila, ma prezzi ancora in calo del 3% circa. Nel dettaglio il calo delle quotazioni, comunque inferiore rispetto agli anni passati, è stimato in -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi).

Analizzando le differenti aree geografiche, i dati attuali indicano maggiori flessioni al centro ed al nord mostrando rispettivamente un -7,7% ed un -5,7%; in netta riduzione soprattutto le compravendite nei comuni della provincia delle principali città, con flessioni anche superiori al 10%.

La previsione per il 2016<sup>2</sup> riguarda la prosecuzione della flessione dei prezzi, ma su ritmi meno intensi rispetto agli ultimi anni. Anche rispetto alle locazioni, gli osservatori stimano un leggero miglioramento sia per quanto riguarda i contratti conclusi, sia per la prosecuzione della tendenza alla stabilizzazione dei canoni.

In particolare, tuttavia, è bene sottolineare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare è in buono stato di mantenimento e funzionalità; corredato di impianti correttamente funzionanti. L'appartamento per civile abitazione corredato di resede esclusivo e garage è inserito in area residenziale vicino a servizi e centri commerciali, garantito da una buona viabilità e situato in zona tranquilla e silenziosa.

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medio/bassi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini, dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni riferite alla **piena proprietà** dell'appartamento posto al piano primo e secondo sottotetto corredato da resede esclusivo, piccola cantina (centrale termica) ed autorimessa al piano

---

<sup>2</sup> Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.

*Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.*

*Si tratta di elementi centrali nell'orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.*

*Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.*

*È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l'operatività dei prossimi anni.*

*L'eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.*

*Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.*

*È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell'immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L'assenza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all'accresciuta gravosità del carico fiscale, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.*

*Se non vi sono dubbi che per l'immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.*

*Luca Dondi*

*Direttore commerciale di Nomisma*

seminterrato in comune di Chiusi, frazione Chiusi scalo, via Guglielmo Pepe n. 19 oggetto di relazione estimativa:

<b>APPARTAMENTO</b>	€/mq	1.050,00	x	mq. 210,00	tot €.	<b>220.500,00</b>
<b>GARAGE</b>	€/mq	300,00	x	mq. 30,00	tot €.	<b>9.000,00</b>
<b>RESEDE+SCALA ESTERNA</b>	€/mq	50,00	x	mq. 165,00	tot €.	<b>8.250,00</b>
<b>TERRAZZI+SOTTOTETTO</b>	€/mq	90,00	x	mq. 107,00	tot €.	<b>9.630,00</b>

ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 245.000,00**

(duecentoquarantacinquemila/00)

Alla risultanza ottenuta è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e tre coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e locali (Valdichiana).

Inoltre, determinato il valore della proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento forfettario pari al 15%<sup>3</sup>.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi alla veloce e redditizia alienazione del compendio in oggetto, ovvero: l'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria, la differenza economica (a carico dell'aggiudicatario) tra oneri tributari su base catastale e reale, l'assenza di immediata disponibilità (cespiti occupati senza titolo), la necessita di sanatorie e spese tecniche, la sovrappressione d'offerta (necessità di vendere velocemente, articoli 104-ter e 107 l.f.) che condurrebbe ad un abbassamento del break-even di mercato ed infine la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato.

Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

€. 245.000,00 - 15%                      tot. €. **208.250,00**

**(VALORE PIENA PROPRIETA')** ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 205.000,00**

(duecentocinquemila/00)

<sup>3</sup> (punto 2 dei quesiti posti dal curatore fallimentare) Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore del bene un abbattimento forfettario (al massimo del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive.