

TRIBUNALE DI PISA

Giudizio di stima dei beni della

[REDAZIONE]

**Posti nel Comune di [REDAZIONE] San Giuliano Terme
(PI)**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°1/2022

GIUDIZIO DI STIMA

REDATTO DA

ARCHITETTO RICCARDO CONSALES

[REDAZIONE]

CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato: infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente. Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Questo procedimento si rende utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità oppure quando un immobile attira pochi potenziali acquirenti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima più idoneo sia il metodo di confronto di mercato.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri come indicato sia dall'International Valuation standard che dal Codice delle valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA) che è applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il principio su cui si fonda il MCA è che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

VALUTAZIONE DEI BENI IN CARICO ALLA [REDACTED]

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. beni immobili posti nel Comune di San Giuliano Terme (PI) in via di Cardeta nc.10 in carico alla [REDACTED]



Identificazione

➤ *Comune di San Giuliano Terme – Magazzino con area resede in VIA DI CARDETA n. 10 Piano T, Censito al N.C.E.U. di Pisa al Fg. 51 Part- 500 Sub 6, Rendita: Euro 1.458,68, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 614 m2. Dati di superficie: Totale: 1016 m2.*

Descrizione dei beni

Trattasi di un magazzino posto nel Comune di San Giuliano Terme, in via di Cardeta nc.10, di recente costruzione insistente su terreno di mq. 4.290, realizzato a seguito del Piano di Recupero PC 08/2007 del 20/01/2007. L'immobile è realizzato con struttura prefabbricata in C.A. e pannelli prefabbricati, il tutto in normale stato di manutenzione.

L'immobile è suddiviso in mq. 646 ad uso magazzino posto al piano terra con altezza di mt.5,83 con n° 4 accessi carrabili da portelloni, vari locali di servizio oltre a locali di servizio uso bagni e doccia, con accesso tramite scala in ferro si arriva al soppalco in parte realizzato su struttura in ferro e in parte sui locali di servizio. Il soppalco deve essere ancora completato perché mancante di parapetto. L'area esterna del capannone deve essere ancora realizzata: mancano i parcheggi la recinzione esterna e l'impianto di smaltimento dei reflui.

Titoli abilitativi edilizi

Il magazzino è stato realizzato a seguito del *Piano di Recupero PC 08/2007 del 20/01/2007* che prevedeva la costruzione di capannone ad uso artigianale. Per il progetto è stato rilasciato il *Permesso a Costruire PC2007/0008 del 20/01/2007 pratica Edilizia n.2006/657*. Dovendo ultimare le opere inerenti il capannone, e programmare il completamento dei manufatti come previsto dal Piano di Recupero approvato, è stata presentata dalla [REDACTED] una S.C.I.A. *prot.33232 del 23/09/2014* per la realizzazione di soppalco interno di servizio all'attività per lo stoccaggio di materiali elettrici di vario genere. Nel 2014 è stata presentata la fine dei lavori parziale *prot.43716 del 17/11/2017* che prevedeva ancora il termine di alcuni interventi di completamento del soppalco, recinzione, parcheggi ed un impianto di smaltimento dei reflui che saranno realizzati a seguito di una nuova S.C.I.A.

Il progetto prevede la costruzione di tre fabbricati denominati Lotto A, B e C. Solo il lotto A è stato completato con la costruzione del capannone. Secondo la S.C.I.A. presentata è prevista una realizzazione per il lotto B di mq.268,35 e per il lotto C di mq.259,85.

Atti di trascrizione sui beni

Da una visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa risulta che sul fg.51 part.500 sub 6, dove insiste il capannone e il terreno resede, si evince che è presente n.1 ISCRIZIONE del 19/05/2014 - Registro Particolare 1056 Registro Generale 7512 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11886/7458 del 15/05/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Descrizione del magazzino e del terreno resede

L'immobile è realizzato con struttura prefabbricata in C.A., e ha una superficie di mq.646 ad uso magazzino posto al piano terra con altezza di mt.5,83 con n° 4 accessi carrabili da portelloni, vari locali di servizio oltre a locali di servizio uso bagni e doccia, con accesso tramite scala in ferro si arriva al soppalco in parte realizzato su struttura in ferro e in parte sui locali di servizio. L'area esterna del capannone deve essere ancora realizzata: mancano i parcheggi la recinzione esterna e l'impianto di smaltimento dei reflui.

La consistenza del bene dal rilievo effettuato risulta:

- Capannone mq. 646 lotto A

- Soppalco mq. 193,80
- Terreno su cui insiste l'immobile è di mq. 4.290
- Terreno resede mq. 3.644
- Superficie del lotto B mq.268,35
- Superficie lotto C mq.259,85
- Terreno resede – Lotto B e C = mq.3.115,8

Conformità edilizia e catastale (l.47/85 e l.r.t. 65/2014)

A seguito del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato e di fatto in quanto mancante della rappresentazione del soppalco.

Il sottoscritto ha preso visione del progetto presentato al Comune di San Giuliano Terme (PI) che può essere riassunto:

- **Piano di Recupero PC 08/2007 del 20/01/2007** che prevedeva la costruzione di capannone ad uso artigianale;
- **Permesso a Costruire PC2007/0008 del 20/01/2007 pratica Edilizia n.2006/657**
- **S.C.I.A. prot.33232 del 23/09/2014** per la realizzazione di soppalco interno di servizio all'attività per lo stoccaggio di materiali elettrici di vario genere;
- **Fine dei lavori parziale prot. 43716 del 17/11/2017** che prevede ancora il termine di alcuni interventi di completamento del soppalco, recinzione, parcheggi ed un impianto di smaltimento dei reflui che saranno realizzati a seguito di una nuova S.C.I.A.
- **Agibilità prot. 1828 del 15/01/2019**

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Lo scrivente ha effettuato una ricerca presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di San Giuliano Terme (PI), dal quale è scaturito che nel breve periodo sono presenti atti di vendita di immobili che possono servire da confronto. Si è eseguita una ricerca di immobili attualmente offerti in vendita attraverso i vari siti internet di agenzie immobiliari, verificando le caratteristiche degli immobili estrapolandone il prezzo al mq. e facendo l'interpolazione tra quelli individuati, si è raggiunto il prezzo medio.

Dal punto di vista commerciale l'immobile in oggetto, allo stato dei fatti, è da considerarsi appetibile per il mercato immobiliare soprattutto per le sue caratteristiche di destinazione d'uso; altresì bisogna tenere di conto che dovranno ancora essere realizzati i parcheggi la recinzione e il sistema di smaltimento dei reflui, che dovranno essere scomputati dal valore dell'immobile. Si terrà di conto, nella valutazione, anche le potenzialità edificatorie relative alla possibilità di costruire il lotto B e C, valutando il terreno su cui insistono con un prezzo maggiore rispetto al terreno resede attorno al capannone.

Tra le varie offerte reperite si ritiene di estrapolare gli immobili di seguito riportati:

COMPARAZIONE A:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] In vendita a € 1.550.000,00 - mq. 1.700 a € 912,00 €/mq.

COMPARAZIONE B:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] In vendita a € 350.000,00 - mq. 298 a € 1174,00 €/mq.

COMPARAZIONE C:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] In vendita a € 255.000,00 - mq. 351 a € 726,00 €/mq.

VALORE OMI: non verranno presi in considerazione in quanto non corrispondenti con la realtà del mercato immobiliare odierno.

Pertanto, il sottoscritto, valutando la media ottenuta dalle tre comparazioni degli immobili che risulta di circa € 937,00 al mq. e considerando che il capannone non è stato terminato in quanto dovranno ancora essere realizzati i parcheggi la recinzione e il sistema di smaltimento dei reflui, i cui valori delle opere dovranno essere scomputati dal valore dell'immobile. Per cui avremo:

Pertanto, il sottoscritto ritiene equo il prezzo in cifra pari di **€ 900,00 al mq.** Per le superfici del lotto B e C edificabili si ritiene equo il prezzo di € 75,00 al mq.; per il terreno resede € 33,00 al mq.

Determinazione del valore del capannone con terreno resede

- Capannone mq. 646 x € 900,00 = € 581.400,00 lotto A
- Soppalco mq. 193,80 x 25% = € 48,45 x € 900,00 = € 43.605,00
- Terreno resede mq. 3.115,80 x € 33,00 = € 102.821,40
- Superficie del lotto B mq. 268,35 x € 75,00 = € 20.126,25
- Superficie lotto C mq. 259,85 x € 75,00 = € 19.488,75

VALORE TOTALE: € 767.441,40

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]

2. I beni immobili, oggetto di valutazione, posti nel Comune di San Giuliano Terme (PI), e precisamente:

➤ *Comune di San Giuliano Terme – Magazzino con area resede in VIA DI CARDETA n. 10 Piano T, Censito al N.C.E.U. di Pisa al Fg. 51 Part- 500 Sub 6, Rendita: Euro 1.458,68, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 614 m2. Dati di superficie: Totale: 1016 m2.*

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato rilevato per la mancanza d'indicazione del soppalco e pertanto l'immobile non ha la conformità catastale.

Proprietà del bene

➤ I beni risultano censiti al N.C.E.U. alla [REDACTED]
[REDACTED]

Valore del bene: valore pari alla piena proprietà

Il sottoscritto, dopo aver valutato l'immobile di proprietà della delle [REDACTED] [REDACTED] riassume, per maggiore chiarezza, il valore di mercato del bene sito nel Comune di San Giuliano Terme, nella seguente tabella:

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (PI)	
Capannone con terreno resede fg.51 part.500 sub.6	€.646.000,00

Il sottoscritto nell'espore quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando la sua disponibilità e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

A disposizione della per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto distintamente ossequia.

Livorno, 05.05.2023

Architetto Riccardo Consales



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.1/2022
Immobili siti nel Comune di San Giuliano Terme (PI) – Capannone e terreno resede

INDICE ALLEGATI:

- 1. Documentazione Fotografica**
- 2. SGT foglio 51 prop. ■■■**
- 3. Elaborato planimetrico 500**
- 4. Planimetria m.500 s.6**
- 5. Visura storica m.500 s.6**
- 6. Permesso a Costruire**
- 7. S.C.I.A._2011**
- 8. Fine lavori 11_2017**
- 9. Fine lavori con variante**
- 10. Tavole fine lavori**
- 11. Protocollo fine lavori**
- 12. Agibilità completa**
- 13. Conformità Elettrico Capannone**
- 14. Protocollo agibilità**