

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 176/2021

Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soccia

Fallimento LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Immobile posto nel Comune di Vecchiano (PI)

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	2
2. Descrizione dello stato dei luoghi	4
3. Stato di occupazione	10
4. Situazione catastale	10
5. Situazione edilizia ed urbanistica	13
6. Considerazioni propedeutiche alla stima	15
7. Stima del valore di mercato	22
Allegati	23



TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 176/2021

Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia

Fallimento LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Immobile posto nel Comune di Vecchiano (PI)

§

Con provvedimento del 26.12.2021 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia di procedere alla “*stima di tutti gli immobili di proprietà della LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (C.F. 09266331009)*”.

Nell'istanza redatta in data 15.12.2021 dal Curatore fallimentare Dott. Riccardo Forgeschi l'incarico veniva precisato come segue:

“la stima dovrà essere effettuata considerando che la vendita avverrà, presumibilmente, in un arco temporale di non meno di 3/4 anni.

il Perito dovrà verificare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, le iscrizioni ipotecarie e fornire tutti i dati necessari alla predisposizione dei futuri bandi d'asta e successivi decreti di trasferimento”.

§

In ossequio all'incarico ricevuto, con la presente relazione si procederà alla descrizione del bene immobile posto nel Comune di Vecchiano (PI), indicando la sua consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della loro situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e

le considerazioni utili alla definizione del loro valore di mercato, per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima.

Le iscrizioni ipotecarie e più in generale le indagini svolte circa la titolarità dei beni saranno oggetto di una separata relazione.

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento

L'incarico svolto dallo scrivente per l'effettuazione della stima a valore di mercato del bene immobile descritto nei paragrafi seguenti, è stato espletato compiendo le operazioni elencate di seguito:

- esame della documentazione trasmessa dal Curatore del Fallimento;
- reperimento degli elaborati catastali (visure, planimetrie, elaborati planimetrici, ecc.);
- accesso presso gli Uffici comunali per la determinazione dello stato legittimo (ricerche d'archivio, esame dei progetti, estrazione di copie, ricerca delle certificazioni di agibilità, etc.);
- sopralluogo e rilievo metrico (sommario, ove non sia stato indispensabile un rilievo di dettaglio in caso di difformità evidenti e rilevanti) e fotografico;
- confronto dello stato rilevato con la rappresentazione catastale e lo stato legittimo;
- acquisizione in zona di notizie e dati circa le condizioni del mercato immobiliare per la tipologia comprendente l'immobile oggetto di stima, compresa la ricerca di asking prices, in aggiunta od in sostituzione di notizie certe ed utilizzabili circa il trasferimento di beni *comparabili* a quello oggetto di stima, con condizioni e caratteristiche note;
- valutazioni estimative;

- stesura della presente relazione.

§

Nell'adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate ed, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo del bene immobile;
- prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- non sono state effettuate verifiche circa l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi; di conseguenza, le valutazioni sono basate sul presupposto che non sussistano passività ambientali;
- non è stato esaminato (né ravvisato, sulla base delle indagini esperite) alcun altro aspetto legale, fiscale o finanziario, incidente sul valore di stima degli immobili, fatto salvo quanto specificatamente riportato e illustrato nelle seguenti pagine.
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima del bene immobile nello stato in cui essi si trovava al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, in conformità all'incarico ricevuto e secondo la prassi usuale, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o

non rilevabili “a vista” sulla base dell’ispezione dei luoghi possano incidere sul valore di stima.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche degli immobili e delle loro dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie rispetto alla tipologia del fabbricato ed alla sua epoca di costruzione.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. “*due diligence*” nel senso e con l’estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

2. Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 24.11.2022 (prodotte in Allegato 1) ed agli elaborati catastali del bene immobile oggetto di stima (in Allegato 2 alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

§

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un appartamento di civile abitazione compreso in un fabbricato di due piani fuori terra (piano terreno ed un piano in elevazione), dotato di un resede esterno di proprietà esclusiva, sul quale insistono un piccolo ripostiglio ed un box auto, anch’essi pertinenziali all’appartamento.

Il fabbricato comprendente il bene immobile oggetto di stima risulta ubicato nella zona centrale di Vecchiano, nelle immediate vicinanze del Municipio e di Piazza Giuseppe Garibaldi (si veda la Fig. 1).

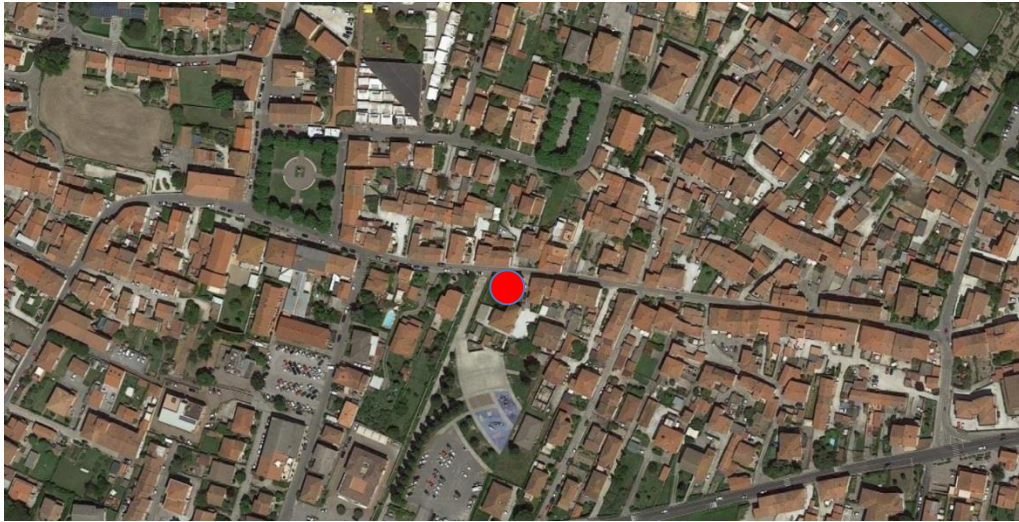


Fig. 1 – Localizzazione dei beni immobili oggetto di stima

Più in particolare, l'appartamento oggetto di stima occupa l'intero piano primo di un fabbricato posto lungo via Giovan Battista Barsuglia (si vedano le fotografie in Fig. 2 e 3).



Fig. 2 – Fabbricato comprendente l'immobile oggetto di stima



Fig. 3 – Individuazione del fabbricato comprendente l'immobile oggetto di stima

Il fabbricato in esame risulta libero su tutti i lati e comprende:

- al piano terreno un istituto bancario (Cassa di Risparmio di Pisa) con accesso da Via G. B. Barsuglia n.c. 143;
- al piano primo si trova l'appartamento oggetto di stima, con accesso da un vano scala sprovvisto di vano ascensore, con ingresso da Via G. B. Barsuglia n.c. 141 (indicato con freccia rossa nelle Figg. 2 e 3).
- nel resede esterno, annesso all'appartamento oggetto di stima e perimetrato con linea di colore giallo nella fotografia aerea di Fig. 3, si trovano infine l'autorimessa (contornata con linea rossa) ed il ripostiglio esterno, entrambi pertinenziali all'appartamento oggetto di stima; il ripostiglio si trova compreso tra il fabbricato principale ed una cabina Enel; al resede esterno si eccede attraverso un accesso carrabile privo di civico, protetto da un cancello metallico, individuato con freccia di colore celeste nelle immagini di Fig. 3.

Il fabbricato condominiale, costruito nel 1950, risulta realizzato con

struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate; attualmente risulta in mediocri condizioni di conservazione, con facciate da mantenere e con la presenza di infiltrazioni dalla copertura.

§

Come già esposto, all'appartamento oggetto di stima (si veda la rappresentazione qualitativa della planimetria catastale in Fig. 4), si accede mediante un vano scala a comune con ingresso da Via G. B. Barsuglia n.c. 141.

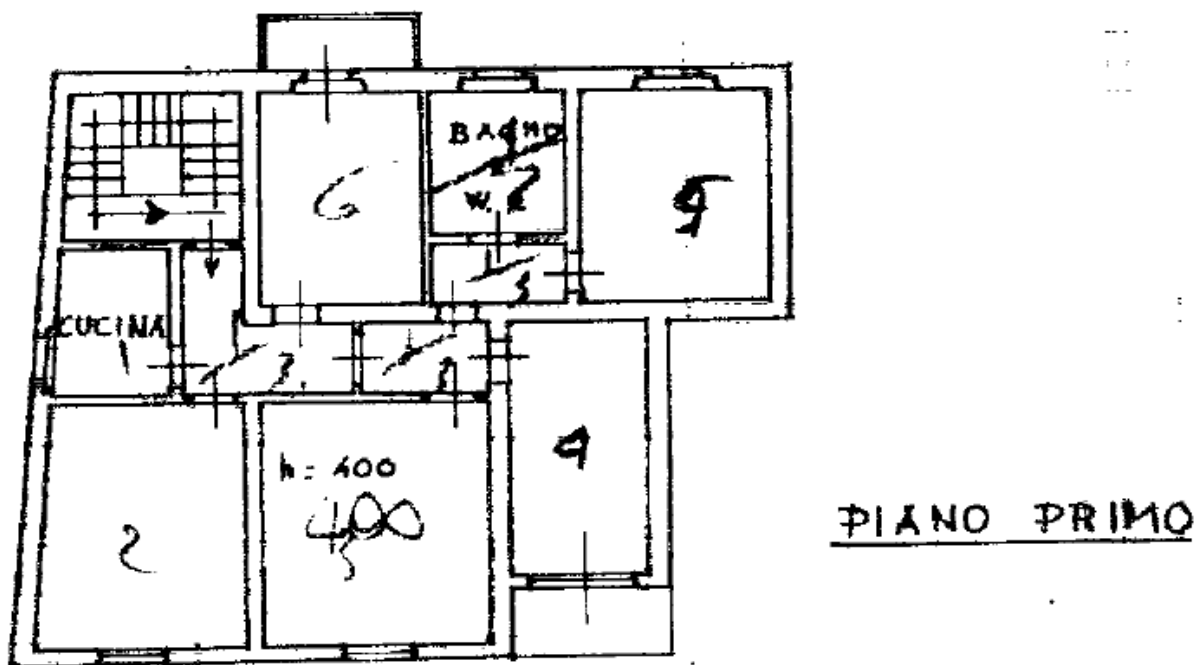


Fig. 4 – Estratto della planimetria catastale dell'appartamento oggetto di stima

Dal pianerottolo del piano primo si accede ad un ingresso-disimpegno, attraverso il quale si raggiungono la cucina e due vani, dei quali uno aperto su via Barsuglia e l'altro dotato di un balcone prospettante la corte tergale.

Dal suddetto ingresso, si raggiunge un piccolo disimpegno che consente l'accesso a due vani aperti su via Barsuglia, uno dei quali dotato di un terrazzino.

Si accede infine ad un ulteriore piccolo disimpegno che consente

l'ingresso al servizio igienico e ad un vano, entrambi aperti sul fronte tergale; sul soffitto quest'ultimo disimpegno si trova una botola per l'accesso al sottotetto che non è però stato possibile ispezionare.

§

Come desumibile dal materiale fotografico prodotto in Allegato 1 alla presente relazione, l'appartamento oggetto di stima si trova in stato di abbandono e presenta importanti segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Più in particolare, si è riscontrato che:

- gli infissi esterni necessitano di opere di manutenzione ed alcuni devono essere sostituiti;
- tutte le finiture risultano datate;
- l'impianto elettrico risulta sottotraccia;
- sono presenti alcuni radiatori in ghisa ma non è stata rilevata la presenza di alcuna caldaia.

§

Come già esposto, all'appartamento sopra descritto risultano annessi due manufatti che insistono sul resede esterno (si veda la planimetria catastale in Fig. 5):

- un piccolo ripostiglio (evidenziato con cerchietto di colore verde) di altezza limitata (ml 2,50) ricavato nello spazio compreso tra il fabbricato principale ed una cabina Enel; tale locale si trova in condizioni di manutenzione mediocri;
- un garage (evidenziato con cerchietto di colore blu) in cattive condizioni di conservazione che necessita di varie opere di manutenzione, almeno per quanto concerne la copertura che presenta molteplici segni di infiltrazione; si osserva che tale garage non è raggiungibile da automezzi, dal momento

che nel tratto posto in corrispondenza dell'entrata al resede risulta presente una rampa per disabili per l'accesso alla banca (non rappresentata nella planimetria), che restringe sensibilmente il passaggio (si veda la fotografia in Fig. 6).

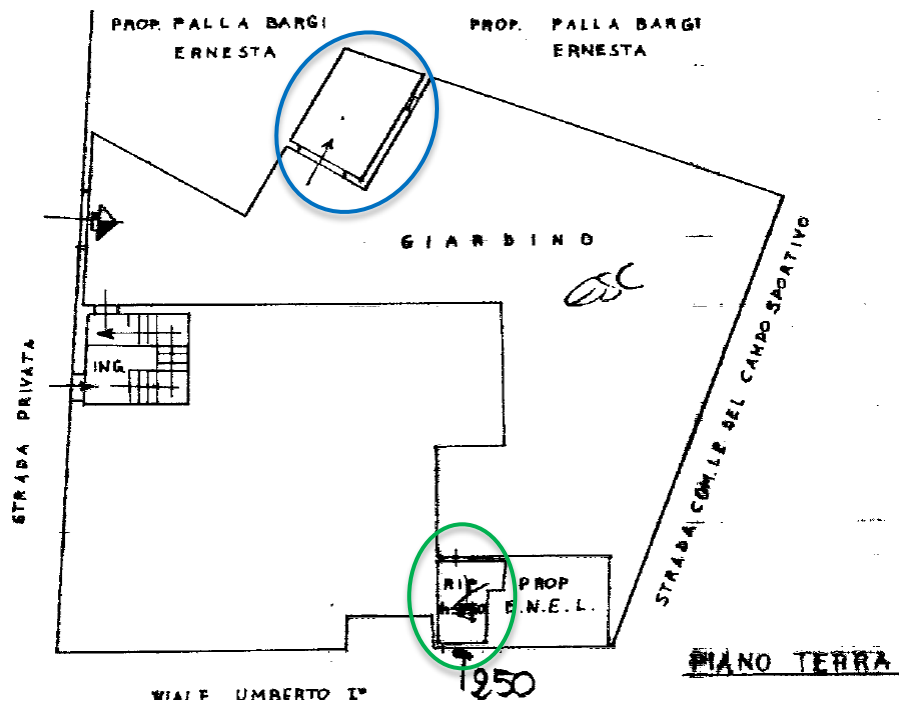


Fig. 5 – Estratto della planimetria catastale del ripostiglio oggetto di stima



Fig. 6 – Ingresso al resede

Il resede esterno annesso all'appartamento, in parte pavimentato ed in parte lasciato a giardino, risulta infatti gravato da “*servitù per il posizionamento di impianti tecnologici e di accesso*” dell'u.i. posta al piano terreno (attualmente occupata da un istituto bancario), come trascritto nell'Allegato E al Verbale di assemblea straordinaria e conferimento di ramo d'Azienda rogato in data 23.06.2003 dal Notaio Luigi Ferrigno di Crema (Rep. n. 99221; Racc. n. 27593).

§

Le superfici commerciali (lorde) dei locali degli immobili oggetto di stima sono state desunte dalle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo (ad esclusione del resede, la cui superficie è stata desunta dalla rappresentazione catastale) e risultano dalla tabella seguente:

Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
locali principali – piano primo	3,42 – 3,49	149,00
terrazza / balcone		8,10
ripostiglio esterno	2,50	5,80
resede		175,00
box auto	2,24 – 3,00	14,00

3. Stato di occupazione

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano libere ed in stato di abbandono.

4. Situazione catastale

L'appartamento oggetto di stima, con annesso resede e ripostiglio esterno risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano (PI) al Foglio 33, particella 568, subalterni 2, 5 e 6, categoria A/2, consistenza 8 vani e rendita di € 1.072,16, mentre il box auto è identificato al Foglio 33, particella 568, subalterno 3, categoria C/6, consistenza 11 mq e rendita di € 33,52.

Entrambi gli immobili risultano intestati per l'intera quota a LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (09266331009), come desumibile dalle visure catastali prodotte in Allegato 2 alla presente relazione.

Ai fini della continuità catastale si riporta che gli attuali identificativi catastali dell'appartamento hanno sostituito i precedenti Foglio 33, particella 568, sub. 2 unita ai mappali 783 e 784, per modifica identificativo – allineamento mappe n. 12795.3/2006 del 28.09.2006 – Pratica n. PI0103368 in atti in pari data.

Le rappresentazioni catastali attualmente censite, anch'esse prodotte in Allegato 2 alla presente relazione, risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione delle seguenti difformità (che non incidono sulla rendita catastale e sul classamento):

- l'altezza interna dell'appartamento viene indicata pari a ml 4,00, mentre quella rilevata risulta compresa tra ml 3,42 e 3,49;
- la larghezza della finestra presente nel vano cucina risulta inferiore rispetto a quella rilevata;
- la partizione interna a divisione dei disimpegni e del vano aperto su via G. B. Barsuglia risulta lievemente modificata;
- il balcone prospettante sul lato tergale risulta più largo rispetto a quello rappresentato nell'elaborato catastale;
- non risulta rappresentata la rampa per disabili nel resede.

Esaminando l'estratto di mappa catastale riferito ai beni immobili oggetto di stima, si è inoltre riscontrato che:

- il mappale 568 risulta contraddistinto con il simbolo “#” (si veda l'estratto di mappa in Fig. 6); tale simbolo catastale rappresenta che la rappresentazione della particella è stata ripresa dall'abbozzo di mappa urbana per allineamento con quella dei terreni, e necessita pertanto di

verifica (come desumibile dalle disposizioni contenute nella Procedura Operativa n. 117 del 23/10/2007 “Attività di Allineamento identificativi fra Catasto Terreni e Catasto Urbano” redatta dall’Agenzia del Territorio); si osserva infatti che nella visura della particella 568 al Catasto Terreni viene riportata l’annotazione “GEOMETRIA DA VERIFICARE”, confermando che la rappresentazione della particella è avvenuta desumendo le informazioni grafiche dall’abbozzo urbano;

- la sagoma del fabbricato non risulta corretta, come facilmente desumibile dal confronto con la rappresentazione presente nella planimetria catastale (si veda la Fig. 6)

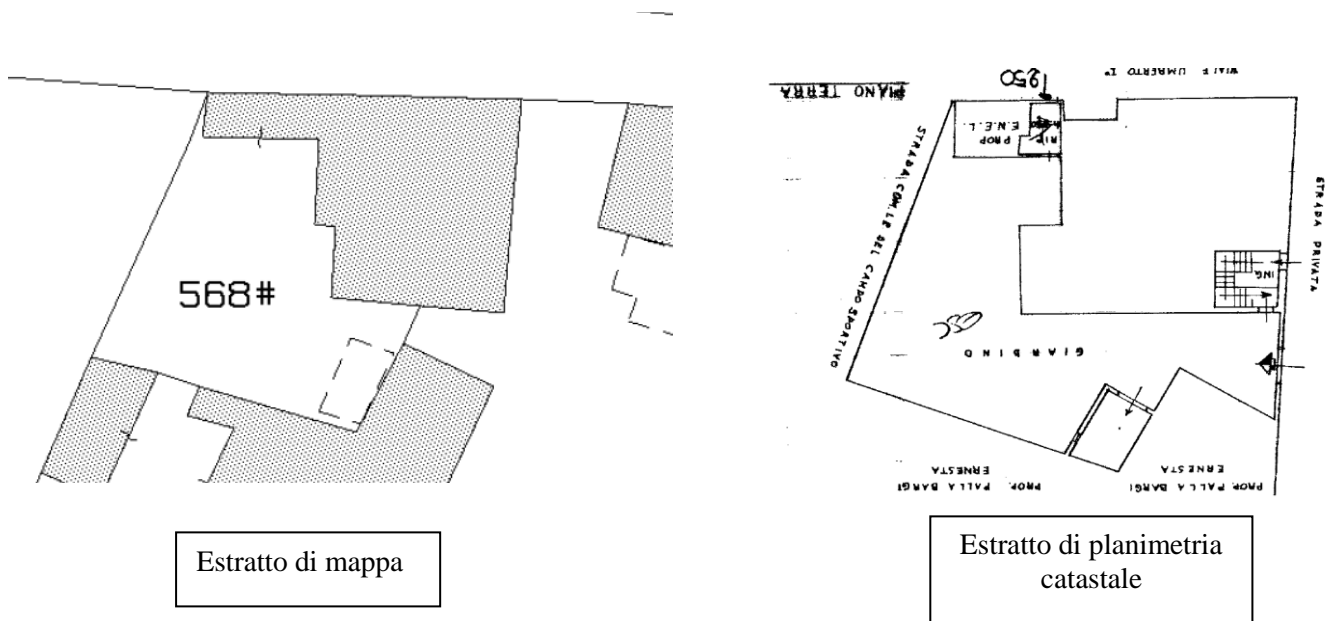


Fig. 6 – Estratto di mappa ed estratto di planimetria catastale

- il cancello che consente l’accesso al resede risulta posizionato a filo dei fabbricati (come rappresentato nella planimetria catastale), mentre il confine della particella 568 nella mappa catastale risulta interno (si veda la Fig. 6);

- la sagoma dell'autorimessa è solo tratteggiata e non campita.

5. Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Vecchiano, il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di stima ricade in “*Aree urbanizzate di recente formazione*” (art. 27).

§

Per il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di stima sono stati reperiti ed esaminati i titoli edilizi seguenti:

- Nulla Osta n. 11/1949 per la realizzazione del fabbricato; successivamente è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 21.09.1950;
- Nulla Osta n. 75/1963 del 14.05.1963 per l'ampliamento del fabbricato ai piani terreno e primo;
- a seguito della richiesta presentata il 28.11.1985 (Pratica n. 16), in data 2.04.1988 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 80/88 – prot. n. 2949 del per alcune modifiche esterne al fabbricato;
- D.I.A. 382/1996 del 15.10.1996 per la realizzazione della rampa per disabili nel resede tergale.

Dalla ricerca svolta presso l'archivio comunale è emerso che per il fabbricato in esame è stata presentata anche una comunicazione ex art. 26 L 47/85 prot. n. 483/1993 che però non è risultata disponibile per la consultazione, come dichiarato dall'Ufficio.

Si osserva infine che dalle visure svolte presso l'Archivio del Comune non è stato reperito alcun titolo autorizzativo per la realizzazione dell'autorimessa e del ripostiglio esterno; a tale proposito si osserva che nella visura storica catastale dell'autorimessa viene riportato che il box è stato dichiarato per la

prima volta al Catasto Fabbricati del Comune di Vecchiano mediante la variazione del 25.10.1985 presentata per frazionamento – condono – classamento (n. 848.1/1985), e che a tale dichiarazione non corrisponde però alcun titolo autorizzativo presentato in Comune.

§

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 24.11.2022 e le rappresentazioni presenti nei titoli edilizi sopra citati, si è riscontrato che:

- in merito alle quote rappresentate nei grafici del N.O. n. 75/1963, la profondità interna del fabbricato (ml 10,03) risulta maggiore di quella di progetto (ml 9,85), con una differenza compresa nella tolleranza del 2%, e la larghezza interna rilevata (ml 12,47) risulta maggiore rispetto a quella di progetto (ml 11,90), con una differenza non compresa nella tolleranza del 2%;
- in merito alle quote rappresentate nei grafici del N.O. n. 75/1963, l'altezza rilevata nell'appartamento (ml 3,48) risulta maggiore di quella di progetto (ml 3,30), con una differenza non compresa nella tolleranza del 2%;
- negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n. 80/88 si rileva che non risultano rappresentate le quote e che le difformità sopra elencate non risultano oggetto di sanatoria;
- nella tavola “*prospetti – stato sovrapposto*” allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n. 80/88 risulta rappresentato erroneamente l'ampliamento della finestra presente nel locale cucina dal momento che tale ampliamento è stato realizzato solo su un lato dell'apertura, come invece correttamente rappresentato nell'elaborato delle planimetrie.

6. Considerazioni propedeutiche alla stima

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, è necessario premettere che tale operazione consiste nella determinazione di un fatto futuro (il prezzo di trasferimento del bene, in regime di libero mercato) sulla base della cognizione di eventi pregressi riferiti ad immobili simili ed in condizioni di invarianza del mercato.

Affinché il risultato della stima risulti pienamente affidabile è quindi necessario che il bene oggetto di stima appartenga ad una categoria ordinaria per la quale siano disponibili dati certi e recenti sul prezzo di trasferimento in regime di libero mercato di immobili simili od assimilabili ed, ovviamente, che il mercato stesso sia stabile, così da poter proiettare nel futuro i dati "storici" considerati ai fini della stima.

§

Per la stima dell'immobile in esame è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, secondo il quale il più probabile valore di mercato del bene viene attribuito mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta bene applicabile quando, come accade per l'immobile qui in esame, il bene oggetto di stima rientri in regime di ordinarietà, ovvero faccia parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

§

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione del valore unitario di stima relativo allo specifico immobile.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità

Comune di Vecchiano

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 1° semestre 2022

- per abitazioni civili in zona centrale / CAPOLUOGO, stato di conservazione normale: €/mq 1.150,00 / 1.800,00;
- box in zona centrale / CAPOLUOGO, stato di conservazione normale: €/mq 590,00 / 790,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: VECCHIANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

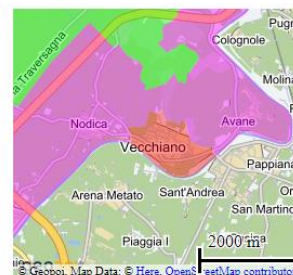
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1800	L	4,8	6,8	N
Box	Normale	590	790	L	3,4	5,1	N
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L	7,8	10,1	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Borsino Immobiliare, zona capoluogo

- per abitazioni in stabili di fascia media: valori compresi tra €/mq 1.067,00 e 1.633,00;
- per abitazioni in stabili di seconda fascia: valori compresi tra €/mq 1.006,00 e 1.332,00.

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.232	Valore medio Euro 1.558
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 1.067	Valore medio Euro 1.350
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.006	Valore medio Euro 1.169

§

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) sono stati reperiti nel centro di Vecchiano i seguenti annunci immobiliari, riferito ad immobili comparabili con quello in esame:

- 1) “*VECCHIANO - nel pieno centro del paese, in contesto tranquillo e vicino ai principali servizi, L'ingresso è al piano terra, tradizionale nel disimpegno, dal quale si accede all'ampia e luminosa cucina di circa 24mq, un locale accatastato come magazzino ma che può esser trasformato in soggiorno anche esso di circa 24 mq ed infine il bagnetto nel sottoscala con finestra. Salendo le scale che ci conducono al primo piano, giungiamo nel corridoio notte che affaccia sulle prime due camere matrimoniali dotate di balcone comunicante e al grande bagno con vasca e finestra; proseguendo troviamo il ripostiglio dove è presente la caldaia. Continuando per il corridoio, giungiamo ad un disimpegno di circa 12 mq che dà accesso all'ampia terrazza abitabile di circa 21 mq e alla cameretta di 10 mq*”; l’immobile, posto in via G.B. Barsuglia n.c. 172 (nelle immediate vicinanze a quello oggetto di stima) risulta dotato di una

superficie commerciale dichiarata di mq 140 ed è in condizioni mediocri, viene proposto al prezzo di € 129.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 920,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/97385544/>



- 2) *“VECCHIANO: appartamento da ristrutturare in terratetto avente ingresso indipendente al piano terra da scala interna, con la superficie abitabile disposta al primo ed ultimo piano così ripartita: ingresso tradizionale con balcone, ampio soggiorno con doppi affacci e terrazzo, cucina abitabile, ripostiglio, tre camere matrimoniali di cui due non disimpegnate e bagno. Al piano terra, in aderenza all' abitazione ed unitamente ad essa, viene venduto un locale commerciale di circa 14 mq. con bagnetto wc. Ottimo contesto di corte schermato da cancello carrabile, rifiniture anni '80 - Subito disponibile.”*; l'immobile, dotato di finiture datate e di una consistenza dichiarata di mq 136, viene proposto al prezzo di € 180.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.320,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/99735332//>



- 3) “*VECCHIANO: Terratetto libero su tre lati, con giardino separato, e posti auto. La casa completamente da ristrutturare si compone di 4 vani su due livelli più bagno. fa parte della proprietà un appezzamento di terreno adibito ad orto/giardino separato dall'abitazione con annessi sovrastanti in muratura*”; l'immobile, in condizioni di conservazione mediocri e dotato di una superficie commerciale dichiarata di mq 100, viene proposto al prezzo di € 120.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.200,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/91192504/>



- 4) *“ESCLUSIVA: In posizione centrale, proponiamo comodo e luminoso appartamento in duplex posto al primo ed ultimo piano con ingresso indipendente tramite scala esterna esclusiva. L'immobile si compone di: ingresso in soggiorno con camino, terrazza a tasca di circa 17 mq adatta per cene estive all'aperto, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale con bagno esclusivo, camera media e secondo bagno. Dal disimpegno tramite comode scale in legno si raggiunge la mansarda composta ballatoio finestrato utilizzabile come studio ed altro ampio vano anch'esso finestrato da usare come terza comoda camera. Completa la proprietà posto auto esclusivo e garage in muratura di circa 20 mq con soffitto a tetto e altezza superiore ai 3 metri.”*; l'immobile, in condizioni di conservazione buone e dotato di una superficie commerciale dichiarata di mq 125, viene proposto al prezzo di € 205.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.640,00 circa;

<https://www.immobiliare.it/annunci/97964322/>



§

Ulteriori elementi di raffronto sono stati acquisiti direttamente, mediante

consultazioni con operatori attivi nella zona (Professionisti ed Intermediari immobiliari); valutando il complesso delle informazioni acquisite ed i prezzi medi delle richieste risultanti dagli annunci consultati (da assumere con una percentuale di riduzione dell'ordine del 10 % per tenere conto della fase di trattativa), risulta un quadro sostanzialmente coerente dei prezzi di mercato della zona, pur ricavati per via indiretta, ovvero senza acquisire esempi concreti di trasferimenti di immobili del tipo di quello oggetto di stima nella zona di riferimento, secondo il quale un appartamento della tipologia in esame, in condizioni mediocri, potrebbe essere trasferito per un valore unitario compreso tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.200,00.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le varie superfici degli spazi compresi nel bene immobile oggetto di stima in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito al singolo bene; per il bene oggetto di stima, in funzione della sua specifica conformazione, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- terrazza o balcone..... 0,25
- box (non accessibile da autoveicoli) 0,35
- ripostiglio esterno..... 0,25
- giardino soggetto a servitù di passo e posto ad un livello inferiore rispetto all'appartamento..... 0,10

Applicando il suddetto coefficiente di ragguaglio agli spazi compresi

nell'immobile oggetto di stima, si ottiene un valore di superficie virtuale pari a mq 175,00 (arr.).

7. Stima del valore di mercato

Lo specifico valore unitario di stima espresso di seguito, determinato sulla base dell'opera professionale dello scrivente, risente della considerazione di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dell'immobili in esame, sia intrinseche che estrinseche, pur mantenendosi, quanto al valore commerciale, nell'ambito dei valori tipici del mercato riportati nel precedente paragrafo.

Lo scrivente ha attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia, le condizioni di manutenzione, la dotazione impiantistica e la consistenza dell'unità immobiliari in esame.

§

L'immobile oggetto di stima è compreso in un fabbricato ubicato nel centro di Vecchiano, nelle immediate vicinanze di tutti i servizi; più in particolare l'ufficio risulta posto al piano (primo) soprastante quello occupato dalla Cassa di Risparmio di Pisa.

L'appartamento si presenta in condizioni generali di manutenzione mediocri, con finiture da rinnovare ed impianti che necessitano di manutenzione; inoltre si sono rilevate varie zone segnate da infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Tenendo infine conto della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale e dei valori medi di riferimento, lo scrivente ritiene che il congruo valore unitario di stima per l'immobile in esame possa essere indicato in € 1.050,00, per un valore di mercato dell'ufficio oggetto di stima, pari ad € 185.000,00 (arr. = mq 175 × €/mq 1.050), inteso a corpo e non a misura.

§

Al suddetto importo devono essere detratte le spese per l'aggiornamento degli elaborati catastali per le difformità rilevate e quelle per conseguire la piena legittimazione degli immobili, che vengono quantificate in complessivi € 10.000,00, a corpo e compreso ogni onere; tale importo viene confermato anche nel caso in cui non fosse possibile legittimare l'autorimessa ed il ripostiglio esterno e si dovesse procedere alla loro demolizione.

Il valore finale di stima degli immobili nelle loro condizioni attuali risulta pertanto pari ad € 175.000,00.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 8 maggio 2023



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Stralci dei titoli edilizi