

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di : V.
Sentenza del Tribunale di Firenze del 25/06/2012 Fallimento n°136/2012
GIUDICE DELEGATO: Dott. Silvia Governatori
CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Michele Di Rauso
PERITO ESTIMATORE: Arch. Luca Baragli

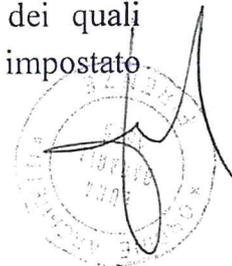
RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'
..... srl, E PRECISAMENTE POSTI IN:
COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA LOCALITA' GUISTRIGONA
COMUNE DI CERTALDO LOCALITA' LA VALLE

Premessa

Con riferimento al Fallimento n°136/2012 del 25/06/2012 - "....." II
.....", il sottoscritto Arch. Baragli Luca nato a Firenze il 26 giugno
1959, codice fiscale BRG LCU 59H26 D612S residente in Bagno a Ripoli via degli
Olmi n°19 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n°3665 con studio in
Firenze viuzzo delle Lame n°1/3, nella qualità di perito estimatore incaricato per la
valutazione estimativa del patrimonio immobiliare di proprietà I
..... rassegna la presente relazione di perizia.

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti,
sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione degli immobili,
acquisendo copia del titolo di provenienza e, presso i competenti uffici dell'Agenzia
del Territorio e gli uffici amministrativi dei rispettivi comuni, della documentazione
catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, eseguendo i sopralluoghi agli
immobili medesimi, per verificarne identità e per rilevarne stato e consistenza
effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione
estimativa richiesta.

La relazione che segue, corredata dalle planimetrie catastali, dalle visure catastali e
dalla documentazione fotografica, è divisa in due capitoli, ciascuno dei quali
relaziona gli immobili rispetto all'ubicazione; inoltre ogni capitolo è stato impostato
mediante la suddivisione in cinque paragrafi nei quali si riporta:



- provenienza
- identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie
- rappresentanza catastale
- situazione urbanistica
- valutazione

CASTELNUOVO BERARDENGA località GUISTRIGONA

Provenienza

I beni oggetto di perizia risultano di proprietà
srl a seguito di atto di compravendita del 09 ottobre 2002 repertorio n°19233 raccolta
6744 a rogito notaio Zanchi Mario

Identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie

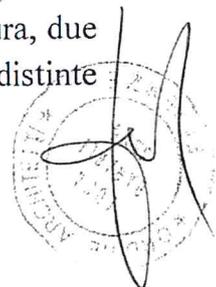
Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere porzioni di un complesso immobiliare, denominato Villa di Guistrigona, posto in Castelnuovo Berardenga località Guistrigona, strada comunale del Chiantino. Il presente complesso immobiliare si compone di un fabbricato principale (Villa di Guistrigona) di tre piani fuori terra formato da tredici unità immobiliari adibite a civile abitazione, oltre ampio appezzamento di terreno sistemato a percorsi pedonali e carrabili, giardini privati pertinenziali ad alcuni appartamenti, verde condominiale, posti auto scoperti, piscina condominiale e fabbricato seminterrato composto da tredici unità immobiliari adibite ad autorimesse pertinenziali agli appartamenti.

Al complesso immobiliare si accede direttamente dalla strada comunale del Chiantino tramite due ingressi (pedonali e carrabili) posti all'inizio e alla fine del lato della proprietà prospiciente la pubblica via.

La posizione del sito è in zona collinare, luminosa, immersa nel verde della campagna, con qualità paesaggistico-ambientali.

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere le seguenti:

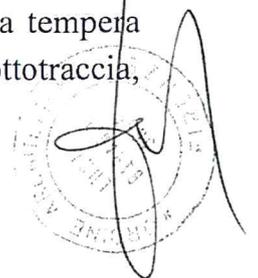
- A) appartamento per civile abitazione posto al piano terreno (a destra per chi guarda il fabbricato dalla pubblica via) e formato da due vani, zona cottura, due wc-bagno, disimpegno, ripostiglio, oltre ampio giardino diviso in due distinte



porzioni – confini : parti condominiali da più lati, strada comunale del Chiantino, s.s.a.

- A1) autorimessa posta al piano seminterrato (quarta autorimessa da sinistra per chi guarda il fabbricato autorimesse) e formata da un vano – confini: parti condominiali da più lati, proprietà
- B) appartamento per civile abitazione distribuito tra piano terra e piano primo (con ingresso al piano terra dell'atrio condominiale posto nel lato lungo del fabbricato) e così formato: piano terra composto da un vano comprensivo di zona cottura, oltre ingresso, ripostiglio e wc; piano primo formato da due vani, due wc-bagno e disimpegno; i due piani dell'abitazione sono collegati attraverso scala interna esclusiva; l'unità immobiliare è fornita di giardino prospiciente l'atrio condominiale – confini: parti condominiali, strada comunale del Chiantino,
- B1) autorimessa posta al piano seminterrato (terza autorimessa da destra per chi guarda il fabbricato autorimesse) – confini: parti condominiali da più lati, proprietà
- C) posto auto scoperto (terzo posto auto da destra per chi accede ai parcheggi ubicati a destra di chi guarda il fabbricato dalla pubblica via) – confini: parti condominiali da più lati, proprietà
- D) posto auto scoperto (primo posto auto da destra per chi accede ai parcheggi ubicati a sinistra di chi guarda il fabbricato dalla pubblica via) – confini: parti condominiali da più lati, proprietà
- E) posto auto scoperto (terzo posto auto da destra per chi guarda i posti auto prospicienti il fabbricato autorimesse) – confini: parti condominiali da più lati, proprietà
- F) posto auto scoperto (terzo posto auto da sinistra per chi guarda i posti auto prospicienti il fabbricato autorimesse) – confini: parti condominiali da più lati, proprietà Immobiliare

Il fabbricato principale (Villa) è realizzato con strutture in elevazione di muratura mista pietrame e mattoni, tamponamenti esterni in muratura mista pietrame e mattoni, divisori interni in parte in muratura mista pietrame e mattoni ed in parte in muratura di mattoni, solaio in legno e cotto, struttura di copertura in legno e cotto con manto in coppi ed embrici, prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte pietra e mattoni faccia vista. Le rifiniture interne degli appartamenti oggetti di perizia, sono le seguenti: soffitti con orditura a vista, pavimenti in parte in ceramica ed in parte in parquet, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate a calce e tinteggiate a tempera fine, infissi interni ed esterni in legno verniciato, impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento singolo a metano.



Il fabbricato seminterrato, adibito ad autorimesse, risulta inserito nel declivio del terreno; lo stesso edificio è realizzato con struttura in c.a., tamponamenti esterni e divisori interni in laterizio, solai in latero-cemento, prospetto in mattoni faccia-vista, infissi metallici, di tipo a bascula, con pannello in legno.

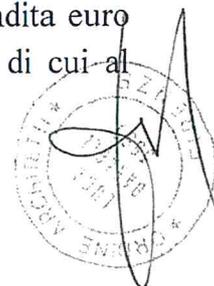
L'area esterna del complesso immobiliare risulta in parte sistemata a verde condominiale con piccoli alberi e porzioni a prato, in parte in percorsi carrabili con fondo stradale in terra battuta e ghiaia, oltre a percorsi pedonali pavimentati in cotto; le delimitazioni dei giardini privati risultano realizzate con muretti intonacati e tinteggiati con sovrastante rete metallica e siepi; i posti auto scoperti sono pavimentati in terra battuta e ghiaia e risultano delimitati da muretti intonacati e tinteggiati; la piscina condominiale risulta realizzata con struttura in c.a. ed elementi prefabbricati con bordo-piscina pavimentato in monocottura.

L'intero complesso immobiliare risulta completamente ristrutturato in epoca recente, ma purtroppo si rilevano già delle situazioni degradate tipo: muretti con intonaco sciupeato, percorsi esterni con pavimentazione sconnessa, ed altri ammaloramenti, il tutto dovuto ad una non corretta esecuzione delle opere.

Rappresentanza catastale

Al C.U. del comune di Castelnuovo Berardenga la proprietà è censita in giusto conto a ed iscritta nel foglio di mappa n°181 zona censuaria unica e precisamente:

- particella n°57 sub 16 sub 81 e sub 82 categoria A/2 classe 3 consistenza n°5 vani rendita euro 555,19 strada comunale del Chiantino piano T (appartamento di cui al punto A del precedente paragrafo)
- particella n°57 sub 66 categoria C/6 classe 2 consistenza mq. 22 rendita euro 32,95 strada comunale del Chiantino piano S1 (autorimessa di cui al punto A1 del precedente paragrafo)
- particella n°57 sub 7 e sub 8 categoria A/2 classe 3 consistenza n°5 vani rendita euro 555,19 strada comunale del Chiantino piano T-1° (appartamento di cui al punto B del paragrafo precedente)
- particella n°57 sub 73 categoria C/6 classe 2 consistenza mq. 22 rendita euro 32,95 strada comunale del Chiantino piano S1 (autorimessa di cui al punto B1 del precedente paragrafo)
- particella n°57 sub 36 categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita euro 14,87 strada comunale del Chiantino piano T (posto auto scoperto di cui al punto C del precedente paragrafo)



- particella n°57 sub 92 categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita euro 14,87 strada comunale del Chiantino piano T (posto auto scoperto di cui al punto D del precedente paragrafo)
- particella n°57 sub 46 categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita euro 14,87 strada comunale del Chiantino piano S1 (posto auto scoperto di cui al punto E del precedente paragrafo)
- particella n°57 sub 41 categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita euro 14,87 strada comunale del Chiantino piano S1 (posto auto scoperto di cui al punto F del precedente paragrafo)

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi, giusta la rappresentanza catastale.

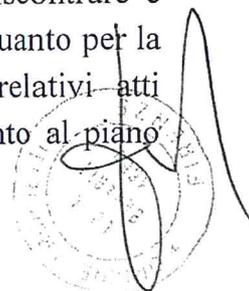
Situazione urbanistica

Villa Guistrigona, fabbricato principale del presente complesso immobiliare, risulta essere un edificio di remota costruzione, sicuramente costruito prima del 1942; per la sua completa ristrutturazione e frazionamento in tredici unità immobiliari adibite a civile abitazione, comprensivo delle sistemazioni esterne (con esclusione del fabbricato autorimesse) è stata rilasciata dal comune di Castelnuovo Berardenga autorizzazione edilizia n°22 in data 03/07/2003 seguita da variante in corso d'opera (i sopracitati atti abilitativi non risultano consultabili in quanto non rintracciabili negli archivi comunali, stato di fatto dichiarato dal comune di Castelnuovo Berardenga con dichiarazione del 10/10/2013 protocollo n°14.333).

Il fabbricato seminterrato adibito ad autorimesse è stato realizzato in forza della concessione edilizia n°69 del 30/10/2003. Le presenti autorimesse sono gravate da vincolo pertinenziale ai sensi della legge n°122 del 1989, per cui ognuna di esse può essere venduta solo insieme all'appartamento al quale risulta vincolata; la presente pertinenzialità risulta attivata a seguito di atto unilaterale d'obbligo del 17/07/2003 repertorio n°14.737 a rogito notaio Cambiaggi Stefano.

A seguito della realizzazione della piscina con difformità rispetto al permesso di costruire n°1150 del 1972 è stata fatta richiesta di sanatoria a cui ha fatto seguito il rilascio in data 22/09/2011, da parte del comune di Castelnuovo Berardenga, di attestazione di conformità in sanatoria n°34.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli atti abilitativi si può riscontrare e quindi dichiarare conforme solamente per le autorimesse e la piscina, in quanto per la restante consistenza immobiliare non sono reperibili in comune i relativi atti abilitativi. A seguito di sopralluogo ho potuto rilevare, nell'appartamento al piano



terra (appartamento di cui al punto A nel paragrafo identificazione) l'altezza interna della camera un po' inferiore a 2,70 ml (altezza minima vani principali come da DM 05/07/1975); a seguito di colloquio con i tecnici comunali è risultato che per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei valori storici, architettonici e tipologici, il Regolamento Edilizio dei comuni del Chianti Senese (art. 39) attiva una deroga sull'altezze interne dei vani principali che può ridursi fino a 2,40 ml.

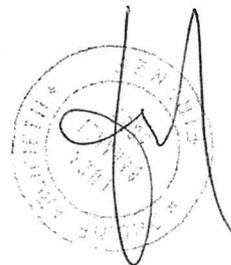
Valutazione

Per la determinazione del più probabile valore dei beni oggetto di perizia, tenendo presente la congiuntura economica che ha portato il mercato immobiliare in recessione, è stato adottato il criterio di stima per comparazione diretta (valore di mercato); a tale scopo lo scrivente ha effettuato una puntuale indagine di mercato su immobili simili a quelli da stimare, con parametri simili del tipo: caratteristiche, stato di manutenzione, ubicazione sul territorio, tipologia, che sono stati compravenduti e che rappresentano una media della quotazione immobiliare; tale indagine è stata eseguita attraverso la consultazione di diverse agenzie immobiliari, e operatori del settore, nonché consultando riviste specializzate, oltre a consultare la banca dati "OMI osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

A seguito dell'analisi sopra descritta, è emerso che il mercato immobiliare in questa zona del territorio comunale di Castelnuovo Berardenga, riscontra che beni simili a quello oggetto di perizia sono stati trattati nella fascia di prezzo oscillante intorno ai € 1.700,00 ÷ 2.000,00/mq. valori senza dubbio più contenuti rispetto a soli pochi anni fa, ma sono il risultato dell'attuale recessione che colpisce il mercato immobiliare.

Il giudizio di stima che segue ha tenuto in considerazione, tra le altre cose, il fatto che le unità immobiliari, pur essendo da pochi anni completamente ristrutturate, necessitano un po' di manutenzione, piccoli interventi dovuti un po' alla non perfetta esecuzione delle opere ed un po' al fatto che le unità immobiliari sono "disabitate" da alcuni anni, arrivando così a prendere in considerazione un valore di € 1.800,00 a mq. per le abitazioni; per quanto riguarda le autorimesse ed i posti auto scoperti, alle loro superfici reali è stato imposto un abbattimento, ragguagliandole così alla superficie abitativa; inoltre i giardini non sono stati valutati, in quanto gli stessi sono stati considerati accessorio di valutazione, per cui risulta:

appartamento di cui al punto A del paragrafo Identificazione
mq. 75,00 x € 1.800,00 = € 135.000,00



autorimessa di cui al punto A1 del paragrafo Identificazione
mq. 22,00 x 0,30 x € 1.800,00 = € 11.880,00

appartamento di cui al punto B del paragrafo Identificazione
mq. 88,00 x € 1.800,00 = € 158.400,00

autorimessa di cui al punto B1 del paragrafo Identificazione
mq. 22,00 x 0,30 x € 1.800,00 = € 11.880,00

posto auto scoperto di cui al punto C del paragrafo Identificazione
mq. 12,00 x 0,10 x € 1,800,00 = € 2.160,00

posto auto scoperto di cui al punto D del paragrafo Identificazione
mq. 12,00 x 0,10 x € 1,800,00 = € 2.160,00

posto auto scoperto di cui al punto E del paragrafo Identificazione
mq. 12,00 x 0,10 x € 1,800,00 = € 2.160,00

posto auto scoperto di cui al punto F del paragrafo Identificazione
mq. 12,00 x 0,10 x € 1,800,00 = € 2.160,00

La consistenza è stata rilevata dagli elaborati grafici e verificata con alcune misure dirette.

A seguito della pertinenzialità descritta nel paragrafo "situazione urbanistica" si realizzano i seguenti lotti di vendita:

1) appartamento A € 135.000,00 + autorimessa A1 € 11.880,00 = € 146.880,00

2) appartamento B € 158.400,00 + autorimessa B1 € 11.880,00 = € 170.280,00

3) posto auto scoperto C = € 2.160,00

4) posto auto scoperto D = € 2.160,00

5) posto auto scoperto E = € 2.160,00

6) posto auto scoperto F = € 2.160,00

totale = € 325.800,00

CERTALDO località LA VALLE



Provenienza

I beni oggetto di perizia risultano di proprietà srl a seguito di atti di compravendita del 30/11/2005 a rogito notaio Montano Rosanna e precisamente: atto repertorio n°43736 per acquisto del fabbricato e gran parte del terreno, atto repertorio n°43739 per acquisto della restante parte del terreno. Servitù – a favore della proprietà si rileva servitù di passaggio per l'attraversamento e installazione di cavi, condutture, pozzetti, deposito, impianto smaltimento acque reflue, condotte necessarie a tutti gli allacciamenti delle reti degli impianti tecnologici ed impianti di depurazione, il tutto gravante su bene individuato al catasto terreni nel foglio di mappa n°66 particella n°154 – si riscontra servitù reciproca di passo pedonale e carrabile tra le particelle n°116 e 151 del foglio di mappa n°65 – ed inoltre si rileva a favore della proprietà servitù di passaggio per l'attraversamento ed installazione di cavi, condutture, pozzetti, depositi, impianto smaltimento acque reflue, condotte necessarie a tutti gli allacciamenti delle reti degli impianti tecnologici e impianti di depurazione il tutto gravante sui beni individuati al catasto fabbricati nel foglio di mappa n°66 particella n°148 sub 1 e foglio di mappa n°65 particella n°116 sub 507.

Identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie

La proprietà oggetto di perizia è posta in Certaldo, località Bagnano – La Valle, con accesso da strada vicinale d'uso pubblico. La proprietà in parola è costituita dalla gran parte di un fabbricato in corso di costruzione, oltre resede e terreno agricolo che circondano l'edificio.

La posizione del sito è in zona collinare, luminosa, immersa nel verde della campagna, con qualità paesaggistico-ambientali.

La porzione del fabbricato in corso di costruzione (che risulta essere la maggiore consistenza dell'intero edificio) una volta terminato l'intervento edilizio, si presenterà distribuita su due piani fuori-terra (terra e primo) oltre ad una parte posta al piano secondo e porzioni interrato. La proprietà, a fine ristrutturazione, sarà divisa in tredici unità immobiliari adibite a civile abitazione, tutti gli appartamenti saranno formati da più vani comprensivo di zona cottura, servizi ed accessori; gli spazi esterni (resede) saranno adibiti a più funzioni e precisamente: posti auto scoperti, percorsi carrabili, percorsi pedonali ed aree a verde sistemate a prato rustico e piantumazione di



alberature tipiche locali. Attualmente il fabbricato si presenta con la consistenza che segue:

- piano terra formato dalla quasi totalità delle murature esterne e da porzione delle murature interne, solaio al piano e sovrastante solaio di calpestio del piano primo, oltre gruppi scale di collegamento tra esterno ed interno fabbricato e scala di collegamento tra piano terra e piano primo
- piano primo presenta una sola porzione costruita (a monte del fabbricato) con uno stato attuale formato da murature esterne, parte di murature interne, solai e solaio di copertura comprensivo di porzione di manto in coppi ed embrici; l'intero piano primo è fornito di solaio di calpestio

Confini: strada vicinale d'uso pubblico da più lati,

Rappresentanza catastale

Al C.U. del comune di Certaldo la porzione di fabbricato e gran parte del terreno sono censiti in giusto conto a Valorizzazioni Immobiliari srl ed iscritta nel foglio di mappa n°65 zona censuaria unica e precisamente:

- particella n°116 sub 500 categoria A/4 classe 3 consistenza n°5 vani rendita euro 335,70 località Bagnano La Valle n°14 piano T-1°
- particella n°116 sub 501 categoria unità collabenti senza classe ne rendita località Bagnano La Valle n°14 piano T-1°
- particella n°116 sub 502 categoria unità collabenti senza classe ne rendita località Bagnano La Valle n°14 piano T-1°
- particella n°116 sub 503 categoria unità collabenti senza classe ne rendita località Bagnano La Valle n°14 piano T-1°
- particella n°116 sub 504 categoria in corso di definizione senza classe ne rendita località Bagnano La Valle n°14 piano S1
- particella n°116 sub 508 categoria in corso di definizione senza classe ne rendita località Bagnano La Valle n°14 piano T
- particella n°116 sub 509 categoria in corso di definizione senza classe ne rendita località Bagnano La Valle n°14 piano T

nel foglio di mappa n°66 zona censuaria unica e precisamente:

- particella n°148 sub 2 categoria in corso di definizione senza classe ne rendita località Bagnano La Valle n°14 piano T

La rappresentanza iscritta al Catasto Urbano individua la proprietà nella sua consistenza, ma tuttavia si rilevano delle incoerenze tra la forma del fabbricato e



quanto graficizzato sia nell'elaborato planimetrico che nell'estratto di mappa; inoltre lo stesso elaborato planimetrico individua solo il piano terreno non riportando il piano primo ed il piano interrato.

Al C.T. del comune di Certaldo parte del terreno è censito in giusto conto a Valorizzazioni Immobiliari srl ed iscritto nel foglio di mappa n°65 e precisamente:

- particella n°121 qualità uliveto-vigneto classe 2 di superficie mq. 435 reddito dominicale euro 1,57 reddito agrario euro 1,24
- particella n°122 qualità area rurale di superficie mq. 43 senza reddito

La rappresentanza iscritta al Catasto Terreni individua correttamente la porzione di terreni di proprietà.

Situazione urbanistica

La proprietà oggetto di perizia risulta essere un fabbricato di remota costruzione, la mappa del Catasto Generale Toscano (catasto leopoldino) ci rileva la sua presenza nella prima metà del XIX°secolo con il toponimo di "Podere della Valle".

Con inizio dei lavori depositato presso il comune di Certaldo in data 27/06/2006 al protocollo n°13948 cominciava l'intervento edilizio che aveva come oggetto: "opere di restauro e risanamento conservativo di un edificio parzialmente diruto". Tali opere potevano essere eseguite in forza di Denuncia di Inizio Attività depositata in data 02/08/2004 protocollo n°15594 pratica n°373/04 ed Autorizzazione ai fini Ambientali n°29 del 13/12/2004. A seguito della demolizione di vecchie murature portanti e sostituzione delle stesse con murature in laterizio, veniva emessa da parte della Pubblica Amministrazione, l'Ordinanza di sospensione dei lavori in data 17/04/2007. Con Denuncia di Inizio Attività depositata in data 29/08/2007 protocollo n°16449 pratica n°375/2007 si riattivavano i lavori dell'intervento edilizio (pratica n°373/04) con esclusione delle parti coinvolte nella demolizione/ricostruzione prima descritte. A seguito di Attestazione di Conformità in Sanatoria n°3 del 25/03/2008 veniva sanata la difformità consistente nella demolizione/ricostruzione delle murature portanti. Con Denuncia di Inizio Attività pratica n°143/2008 si procedeva a riprendere i lavori di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla realizzazione di tredici unità abitative adibite a civile abitazione. In data 24/07/2008 al protocollo 14.111 veniva depositata Comunicazione Sospensione Cantiere.

A seguito di colloquio avuto con i tecnici dell'ufficio edilizia privata del comune di Certaldo ed in forza del capitolo V norme transitorie e finali del Regolamento Urbanistico (approvato con delibera n°105 del Consiglio Comunale del 20/12/2010) che recita "sono fatti salvi e hanno corso i piani attuativi, progetti approvati".



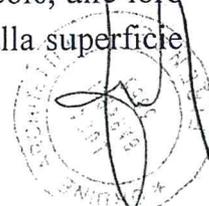
convenzionati, rilasciati o che abbiano avuto un assenso da Commissioni Comunali prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività presentate prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico sono definite in base alle previsioni dello strumento vigente al momento della presentazione" risulta che è possibile riattivare l'intervento edilizio con atto abilitativo finalizzato al completamento delle opere di cui alle Denunce Inizio Attività prima descritte; questo almeno fino al dicembre 2015, termine dell'attuale Regolamento Urbanistico. Personalmente presumo che il completamento dei lavori potrà avvenire anche dopo il 2015, immaginando che le indicazioni dell'Amministrazione Comunale saranno favorevoli al completamento di un fabbricato che si trova sospeso nel corso della ristrutturazione.

Valutazione

Per la determinazione del più probabile valore dei beni oggetto di perizia, tenendo presente la congiuntura economica che ha portato il mercato immobiliare in recessione, è stato adottato il criterio di stima per comparazione diretta (valore di mercato); a tale scopo lo scrivente ha effettuato una puntuale indagine di mercato su immobili simili a quelli da stimare, con parametri simili del tipo: caratteristiche, stato di manutenzione, ubicazione sul territorio, tipologia, che sono stati compravenduti e che rappresentano una media della quotazione immobiliare; tale indagine è stata eseguita attraverso la consultazione di diverse agenzie immobiliari, e operatori del settore, nonché consultando riviste specializzate, oltre a consultare la banca dati "OMI osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

A seguito dell'analisi sopra descritta, è emerso che il mercato immobiliare in questa zona del territorio comunale di Certaldo, riscontra che beni simili a quello oggetto di perizia sono stati trattati nella fascia di prezzo oscillante intorno ai € 1.800,00 ÷ 2.200,00/mq. valori senza dubbio contenuti rispetto a soli pochi anni fa, ma sono il risultato dell'attuale recessione che colpisce il mercato immobiliare.

Il giudizio di stima che segue parte dalla valutazione del fabbricato a ristrutturazione terminata, andando poi a sottrarre l'utile imprenditoriale ed il costo necessario per portare avanti e concludere l'intervento edilizio oggi sospeso, arrivando così a trovare il valore della proprietà allo stato attuale. Per la valutazione del fabbricato a ristrutturazione ultimata ho preso in considerazione un valore di € 2.000,00 a mq. per le abitazioni; per quanto riguarda le cantine ed i resede e il terreno agricolo, alle loro superfici reali è stato imposto un abbattimento, ragguagliandole così alla superficie abitativa, per cui risulta:



valore a ristrutturazione ultimata (ricavi attesi)

superficie appartamenti	
mq. 844,00 x € 2.000,00 =	€ 1.688.000,00
superficie cantine	
mq. 62,00 x 0,35 x € 2.000,00 =	€ 43.400,00
superficie resede e terreno agricolo	
mq. 2000,00 x 0,005 x € 2.000,00 =	€ 20.000,00
totale	€ 1.751.400,00

utile imprenditoriale (20% ricavi attesi)

€ 1.751.400,00 x 20% = € 350.280,00

costo della ristrutturazione

superficie appartamenti	
mq. 844,00 x € 1.400,00 =	€ 1.181.600,00
superficie cantine	
mq. 62,00 x 0,35 x € 1.400,00 =	€ 30.380,00
superficie resede e terreno agricolo	
mq. 2000,00 x 0,005 x € 1.400,00 =	€ 14.000,00
totale	€ 1.225.980,00

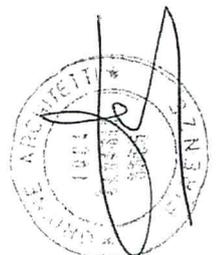
In considerazione del fatto che, normalmente, in un intervento edilizio di ristrutturazione, il costo delle opere che realizzano l'edificio al grezzo incide circa il 30% sul costo totale della ristrutturazione, per cui risulta quanto segue:

costo della ristrutturazione € 1.225.980,00 x 30% = € 367.794,00

Tenendo conto che ad oggi è stato realizzato circa il 50% di suddette opere, che possiamo quantificare quindi in € 367.794,00 x 50% = € 183.897,00 costo che se sottratto ai costi totali della ristrutturazione ci quantifica il costo della ristrutturazione ancora da eseguire:

€ 1.225.980,00 - € 183.897,00 = € 1.042.083,00

valore allo stato attuale



Il valore della proprietà allo stato attuale si ricava sottraendo al valore a ristrutturazione ultimata (ricavi attesi) l'utile imprenditoriale ed il costo della ristrutturazione ancora da eseguire, per cui avremo:

€. 1.751.400,00 - €. 350.280,00 - €. 1.042.083,00 = €. 359.037,00

La consistenza è stata rilevata dagli elaborati grafici e verificata con alcune misure dirette.

Allegati:

- a- documentazione fotografica
- b- planimetrie catastali
- c- visure catastali

Firenze 21 novembre 2013

Il perito incaricato
arch. Luca Baragli

