



RELAZIONE TECNICA PERITALE E DI STIMA

Il sottoscritto:

- Arch. Leonardo Zampi Finetti, Nato a Firenze il 30 Aprile 1966, con domicilio professionale in Fiesole (FI) Via Nuova delle Molina 2, tel 335 6666601
codice fiscale ZMP LRD 66D30 D612M
mail: leonardozampifinetti@gmail.com
PEC: leonardo.zampifinetti@pec.architettifirenze.it
- iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 6352

incaricato da

Avvocato Roberto Di Mattia con domicilio professionale in Firenze Via Pasquale Villari 13

In ordine ai seguenti immobili di proprietà di:

Curatela eredità giacente ~~MISSIS~~ curatore Avv. Roberto Di Mattia, proprietaria per l'intero degli immobili di seguito descritti, procede a redigere perizia di stima delle unità abitative poste nel Comune di Scarperia e San Piero in Via J.F. Kennedy al civ. 212/C.

INDICE

1. Premessa	2
2. Caratteristiche del fabbricato e della zona in cui si trova	2
3. Descrizione delle unità immobiliari e dati catastali	2
4. Caratteristiche costruttive dell'edificio	3
5. Storia urbanistica	3
6. Conformità catastale	4
7. Valutazione sintetica	4
allegati	

Roberto Di Mattia



Leonardo Zampi Finetti



1. PREMESSA

In virtù dell'incarico ricevuto nel Marzo 2021, redassi la presente relazione tecnica per la vendita di due unità immobiliari con destinazione residenziale ubicati in via in Via J.F. Kennedy al civ. 212/C nel Comune di Scarperia e San Piero, di proprietà della Curatela eredità giacente *OMISSIS*, di cui risulta curatore l'Avv. Roberto Di Mattia.

Il 13 Dicembre 2023, anche in considerazione delle aste andate deserte, lo stesso Avvocato Di Mattia a mezzo PEC chiede un aggiornamento della stima dei beni:

"Egregio Architetto

in considerazione del tempo trascorso dalla Sua perizia giurata del 30.3.2021 riguardo alla valutazione dei beni immobili di proprietà dell'Eredità giacente di

OMISSIS ubicati in Scarperia/San Piero v.le Kennedy n.21/c e visto che le aste fissate per il 29.9 e 27.10 / 2022 e 20.6 e 11.7 / 2023 sono andate deserte, gradirei che mi aggiornasse la stima dei beni de quibus con perizia giurata integrativa tenendo in considerazione l'eventuale ulteriore svalutazione immobiliare di quella zona (artigianale/industriale).

cordiali saluti

avv. Roberto di Mattia".

2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA IN CUI SI TROVA

In data 9 Marzo 2021 mi recavo insieme all'Avvocato Di Mattia presso gli immobili posti nel Comune di Scarperia e San Piero in Via J.F. Kennedy al civ. 212/C.

Come precedentemente asserito, trattasi di porzione di un più grande edificio ad uso promiscuo costruito nella zona artigianale che si è sviluppata fuori dai nuclei residenziali in posizione intermedia tra il centro abitato di Scarperia e San Piero a Sieve; nei dintorni dell'edificio in oggetto non vi sono servizi commerciali ad uso residenziale ma solamente nuclei artigianali di varia natura (foto 1).

Il fabbricato, per la parte che riguarda la presente stima, si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano terreno e le unità immobiliari in oggetto sono poste al primo e secondo piano, stagliandosi sul resto del fabbricato a destinazione artigianale che si estende nella parte tergale ad un solo piano (foto 2).

3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E DATI CATASTALI

1) Appartamento residenziale posto al piano primo, costituito da quattro vani compresa cucina, oltre servizi ed accessori

- **ubicazione:** provincia di Firenze, Comune di Scarperia e San Piero, Viale J.F. Kennedy, numero civico 212/C piano primo;

- **tipologia:** appartamento;

- **dati catastali:** foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 5

Categoria A/3 - Classe 5[^] - Consistenza vani 5,5 - Rend. Cat. Euro 383,47

Superficie catastale mq. 109

2) Appartamento residenziale posto al piano secondo, costituito da quattro vani compreso cucina, oltre servizi ed accessori fra i quali due balconi posti rispettivamente sul fronte principale lungo la pubblica via ed il lato tergale dell'edificio.

- **ubicazione:** provincia di Firenze, Comune di Scarperia e San Piero, Viale J.F. Kennedy, numero civico 212/C piano secondo;

- **tipologia:** appartamento;

- dati catastali: foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 13
Categoria A/3 – Classe 5^ - Consistenza vani 5,5 – Rend. Cat. Euro 383,47
Superficie catastale mq. 127 (escluse le aree scoperte 117 mq.)

3) Posto auto scoperto

- dati catastali: foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 9
Categoria C/6 – Classe 2^ - Consistenza mq. 26 – Rend. Cat. Euro 57,74
Superficie catastale mq. 32

4) Posto auto scoperto

- dati catastali: foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 10
Categoria C/6 – Classe 2^ - Consistenza mq. 31 – Rend. Cat. Euro 68,84
Superficie catastale mq. 32

5) Area scoperta

- dati catastali: foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 12
Categoria F/4 – area urbana - Consistenza mq. 40 - senza rendita catastale

Completano la proprietà e fanno parte pro quota, delle unità immobiliari stesse, le parti comuni del fabbricato.

4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO

Confermando quanto detto nel 2021, l'edificio in cui si trovano le unità immobiliari di tipo economico, per ciò che concerne le strutture verticali, è costituito da un telaio in cemento armato ancorato a fondazioni realizzate a travi rovesce; i solai sono in latero-cemento compreso quello di copertura che, in aggiunta, risulta impermeabilizzato e, dalle foto aeree sembrerebbe rifinito con lastre in fibrocemento e/o Eternit.

L'accesso agli appartamenti avviene tramite scala condominiale e portoncino blindato rifinito in tinta grigio chiara.

Gli impianti elettrici ed idrosanitari sono stati realizzati sottotraccia, entrambi gli appartamenti sono riscaldati e forniti di acqua calda sanitaria attraverso caldaie murali autonome alimentate a gas metano e l'appartamento al secondo piano è anche dotato di camino a legna e di impianto di aria condizionata costituito da motore frigorifero esterno e split interni.

Le finestre esterne dell'appartamento al piano primo sono in profilato di alluminio mentre risultano in legno verniciato in quello al secondo piano: tapparelle avvolgibili in PVC e porte interne in legno rifiniscono ambedue gli appartamenti.

In ognuno degli appartamenti è presente un servizio igienico normalmente corredato di tutti gli apparecchi sanitari.

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in cotto per l'appartamento al secondo piano mentre sono in ceramica per quello al primo, i rivestimenti delle pareti dei servizi igienici e della cucina sono in ceramica e gli intonaci interni risultano del tipo civile tinteggiati a tempera.

5. STORIA URBANISTICA

In ordine alla situazione urbanistica devo precisare che, stante una precedente perizia eseguita nel 2011 dal Geom. Fabrizio Erci, mi riferisce l'Avv. Di Mattia che da allora gli appartamenti sono rimasti chiusi e che non è stata richiesta alcuna variazione presso il competente ufficio dell'amministrazione comunale; per semplicità ritengo invariata la situazione urbanistica e procedo a rilevare la medesima dalla precedente relazione.

L'edificio in cui sono inseriti gli appartamenti oggetto di questa stima è stato costruito in forza delle



Leonardo Zampi Finetti



seguenti Concessioni Edilizie:

- n. 69/1985 rilasciata dal Sindaco del Comune di Scarperia in data 25-11-1985
- n. 124/1986 rilasciata dal Sindaco del Comune di Scarperia in data 12-03-1987
- n. 32/1988 rilasciata da Sindaco del Comune di Scarperia in data 16-06-1988
- n. 66/1989 rilasciata dal Sindaco del Comune di Scarperia in data 13-07-1989

pertanto gli immobili rimangono conformi ai titoli abilitativi edilizi indicati e non risultano interessati da domande di concessione in sanatoria.

6. CONFORMITÀ CATASTALE

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto che vengono riportate in allegato;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana e l'elenco dei subalterni è conforme alla proprietà (doc 1 e 2).

7. VALUTAZIONE SINTETICA

Io sottoscritto Arch. Leonardo Zampi Finetti sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di manutenzione e di rifinitura in cui si trovano le unità immobiliari e considerando che, dal 2014 al 2021, sono andate deserte quattro vendite all'incanto e più precisamente:

ASTA DEL 20/11/2014 E 04/12/2014

- PREZZO BASE LOTTO 1 EURO 120.000,00
- PREZZO BASE LOTTO 2 EURO 131.250,00

ASTA DEL 23/4/2015 E 07/05/2015:

- PREZZO BASE LOTTO 1 EURO 101.400,00
- LOTTO 2 PREZZO BASE EURO 108.000,00

ASTA DEL 29/10/2015 E 19/11/2015

- PREZZO BASE LOTTO 1 EURO 76.050,00
- PREZZO BASE LOTTO 2 EURO 81.000,00

ASTA DEL 25/05/2017 E 22/06/2017

- PREZZO BASE LOTTO 1 EURO 76.050,00
- PREZZO BASE LOTTO 2 EURO 81.000,00

ASTA DEL 21/06/2018 E 19/07/2018

- PREZZO BASE LOTTO 1 EURO 76.050,00
- PREZZO BASE LOTTO 2 EURO 81.000,00

Visto che dal 2021 ad oggi, sulla base della stima redatta dal sottoscritto, **ulteriori aste** fissate il **29/09/2022**, il **27/10/2022** ed ancora quelle del **20/06/2023** e **11/07/2023** sono **andate deserte**, procedo ad una valutazione basata più sulla difficoltà di commercializzare i beni che sulla soggettività degli stessi.

Come detto, le unità immobiliari in oggetto si trovano a ridosso di un fabbricato produttivo e sono inserite in un contesto esclusivamente artigianale; nei dintorni non ci sono servizi commerciali a destinazione residenziale come negozi, supermercati, uffici postali ecc.; l'edificio in cui sono collocate le unità immobiliari sorge a margine di un'arteria di grande scorrimento (SP 503) frequentata anche da mezzi commerciali pesanti: a causa delle condizioni appena esposte, le unità immobiliari in oggetto non attirano acquirenti in cerca di una soluzione abitativa definitiva.

Inoltre la crisi economica degli ultimi anni che ha negativamente influito sul mercato immobiliare il quale è stato ulteriormente penalizzato dalla pandemia e dalla condizioni economico-sociali di questi ultimi anni, condiziona pesantemente il valore generale degli immobili; infatti anche se considerassi le quotazioni immobiliari minime dell'Agenzia delle Entrate, i valori che dovrei attribuire agli immobili risulterebbero ancora troppo alti (vd. tabella OMI).

Dando seguito alla richiesta dell'Avvocato Roberto Di Mattia e per procedere ad una realistica valutazione dei beni, considerando quanto esposto, ritengo di dover procedere ad una svalutazione pari al 20% (venti percento) per le unità immobiliari e del 40% (quaranta percento) per i posti auto dei lotti in oggetto.

Unità immobiliari poste nel Comune di Scarperia e San Piero Viale J.F. Kennedy civ. 212/C

LOTTO 1

a) **Appartamento al piano primo**
foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 5
Categoria A/3 - Classe 5[^] - Consistenza vani 5,5
Rend. Cat. Euro 383,47 - Superficie catastale mq. 109
Sup. utile mq. 95

b) **Posto auto scoperto**
foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 10
Categoria C/6 - Classe 2[^] - Consistenza mq. 31 - Rend. Cat. Euro 68,84
Superficie catastale mq. 32

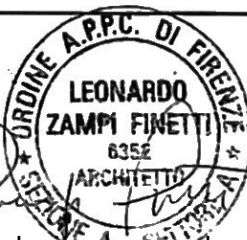
c) **Area urbana**
foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 12
Categoria F/4 - area urbana - Consistenza mq. 40 - senza rendita catastale

- a) 520 Euro/mq.
b) 60 Euro/mq.
c) 20 Euro/mq.

Euro 49.400,00
Euro 1.860,00
Euro 800,00

LOTTO 1 (a+b+c)

Euro 52.060,00



LOTTO 2**a) Appartamento al piano secondo**

foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 13

Categoria A/3 – Classe 5[^] - Consistenza vani 5,5 – Rend. Cat. Euro 383,47

Superficie catastale mq. 127 (escluse le aree scoperte 117 mq.)

Sup. utile mq. 90 + mq. 37 di balconi**b) Posto auto scoperto**

foglio di mappa 68, particella 119, subalterno 9

Categoria C/6 – Classe 2[^] - Consistenza mq. 26 – Rend. Cat. Euro 57,74

Superficie catastale mq. 32

- a) 520 Euro/mq. per u.a.
120 Euro/mq. per balcone
b) 60 Euro/mq.

Euro 46.800,00

Euro 4.440,00

Euro 1.560,00

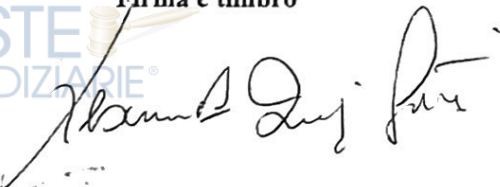
LOTTO 2 (a+b)**Euro 52.800,00****Totale generale della stima****Euro 104.860,00**

(diconsi Euro centoquattromilaottocentosessanta/00)

Il tutto come atto dovuto all'espletamento della richiesta.

Fiesole, 15 Dicembre 2023

Firma e timbro

**ALLEGATI**

- 1 Visura catastale per soggetto
- 2 Planimetrie
- 3 Tabella OMI 2023
- 4 Foto aerea
- 5 Foto