

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

[REDACTED]

OGGETTO:

[REDACTED]
Valutazione Appartamento posto in Galliciano, Piazzale Gruppo Valan-
ga senza numero civico posto al piano primo.

Cespite 14

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

INDICE

A) INCARICO.....	2
B) RISPOSTA AL QUESITO	2
B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	2
B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI.....	4
B1.2) CONSISTENZA - SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA.....	6
B3) PRESTAZIONE ENERGETICA.....	6
B4) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ'.....	6
B5) METODOLOGIA DI STIMA.....	7
B6) INDAGINI DI MERCATO	7
B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU'	9
PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA.....	9

A) INCARICO

I sottoscritti Dott. Ing. Rinaldo Mari e Geom. Marco Carpini, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, in qualità di componenti del Collegio tecnico di supporto ai [REDACTED] in epigrafe come da formale nomina ricevuta dal Giudice Delegato [REDACTED], sono stati incaricati ad eseguire la stima del *più probabile valore realizzabile dalla vendita* dell'appartamento e relativi accessori posto al piano terreno dell'immobile, facente parte dell'area oggetto del recupero a destinazione residenziale della ex scuola media L. Puccetti posta nel Piazzale Gruppo Valanga nel Comune di Galliciano.

B) RISPOSTA AL QUESITO

B1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intero fabbricato, sono tipiche degli edifici residenziali di tipo condominiale, attualmente in ottime condizioni di manutenzione stante la recente realizzazione. L'edificio si presenta con struttura portante in cemento armato, i muri interni ed esterni sono in laterizio intonacato e tinteggiato, così come le facciate esterne. Le aree esterne destinate a resede esclusivo sono in parte pavimentate ed in parte a prato mentre il piazzale a comune è asfaltato così come gli spazi di manovra ed i posti auto.

L'edificio è dotato dei seguenti principali impianti comuni:

- n. 1 pozzo scale all'interno della sagoma e n. 3 scale esterne;
- impianto di riscaldamento condominiale con centrale termica alimentata a metano;
- impianto di adduzione acqua da acquedotto comunale;
- rete di distribuzione gas, elettrica, telefonica e antenna TV;

- [REDACTED]** e si presenta in ottime condizioni.

B1.1) DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliari sono attualmente rappresentata al Catasto Fabbricati della Provincia di Lucca, Comune censuario di Galliciano, nella sezione A, foglio di mappa 5, p.lla 13333,

- sub. 14, cat. A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 590,83.

Confini: parti comuni, [REDACTED], s.s.a.

- sub. 33, cat. C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 31,25.

Confini: parti comuni, [REDACTED], s.s.a.

- sub. 34, cat. C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 31,25.

Confini: parti comuni, [REDACTED] su più lati, s.s.a.

in conto a:

- [REDACTED]

La planimetria dell'appartamento agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Galliciano presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato ed allo stato attuale della stessa unità immobiliare, mentre quella del posto auto risulta conforme sia al progetto che allo stato dei luoghi.

Per la correzione della planimetria dell'appartamento occorrerà redigere apposita pratica catastale in aggiornamento per un costo ivi compresi i diritti catastali, cap e IVA di € 500,00 circa.

B1.2) CONSISTENZA – SUPERFICIE CONVENZIONALE

In merito alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si riporta nella seguente tabella il riepilogo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla scorta delle rilevazioni metriche eseguite in occasione del sopralluogo:

	Superficie in mq ⁽¹⁾				
	piano primo	terrazze	cantina	soffitta	posti auto
Appartamento	83,71	3,60	2,45	31,09	22,00

(¹) Le consistenze sopra indicate sono nette per gli elementi accessori, lorde per l'unità principale (secondo i criteri del DPR n° 138/98).

Per quanto concerne l'individuazione della superficie convenzionale (o commerciale), si è ritenuto opportuno operare secondo i criteri riportati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", che indica, conformemente agli usi locali nonché alle norme UNI 10750, le percentuali di partecipazione delle superfici dei vari ambienti degli edifici di civile abitazione, in base alle loro diverse caratteristiche tipologiche e di destinazione, ossia:

- vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni, ecc.) con altezza utile interna di m. 2,70: 100% della superficie;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - balconi, terrazze, logge: 30% fino a mq 25 e 10% per la quota eccedente
- pertinenze esclusive accessorie (cantine, magazzini, soffitte, ecc) non direttamente comunicanti con i vani principali: 25% della superficie;
- posto auto: 35%.

Nel nostro caso, quindi, si adottano i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Descrizione	Coefficiente
Appartamento	1,00
Terrazze	0,30
Cantina - Soffitta	0,25
Posto auto	0,35

La superficie convenzionale complessiva risulta, pertanto, dal seguente prospetto:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie Raggiungibile (mq)
Appartamento	83,71	1,00	83,71
Terrazze	3,60	0,30	1,08
Soffitta	31,09	0,25	7,77
Cantina	2,45	0,25	0,61
Posto auto	22,00	0,35	7,70
Totale superficie:			100,87 ≈ 101

B2) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare è stato radicalmente ristrutturato dal recupero a destinazione residenziale della ex scuola media L. Puccetti mediante il Permesso di Costruzione n°10 del 26/08/2008 pratica edilizia 2560.

In data 19/11/2010 veniva protocollata al n.12642 la Dichiarazione di Ultimazione dei Lavori corredata di variante finale ed in data 30/10/2010 veniva protocollata al n.12935 l'Attestazione di Abitabilità.

I beni sopradescritti risultano conformi ai progetti approvati.

B3) PRESTAZIONE ENERGETICA

Secondo l'Attestato di Certificazione Energetica redatto dal tecnico incaricato [REDACTED] presentato al Comune di Galliciano il 19/11/2010 con prot. 12642, l'appartamento è classificato in classe C con una prestazione energetica globale pari a 64,1 KWh/m²anno (vedasi allegato 9).

B4) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Dalla lettura della documentazione consegnata ai sottoscritti e dalla documentazione catastale acquisita è emerso che i terreni originari sono stati acquistati dal [REDACTED] con atto stipulato dal segretario comunale del Comune di Galliciano in data 23/12/2009 repertorio 1767.

Attualmente le unità oggetto della presente perizia risultano essere intestate allo stesso [REDACTED].

B5) METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei beni sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo, in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari.

Le indagini di mercato condotte presso locali operatori del settore immobiliare hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi corrisposti per recenti compravendite di appartamenti posti in zona e con caratteristiche pressoché simili a quelle in esame. Detti valori sono stati confrontati con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare – vedi all. 8) e con pubblicazioni di operatori specializzati.

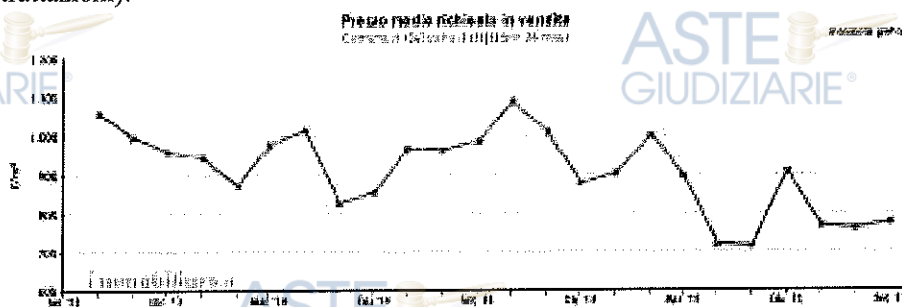
B6) INDAGINI DI MERCATO

I materiali e le finiture dell'unità, seppur non di alto pregio, possiedono una certa qualità anche se l'apprezzamento dell'immobile nel suo insieme risente dell'ubicazione.

Dalle indagini eseguite dai sottoscritti è emerso che, nella zona in questione, i prezzi a corpo mediamente pattuiti per unità immobiliari di taglio medio ed in buono stato di manutenzione, completi di impiantistica e con rifiniture eseguite con materiali di media qualità e con medesime dotazioni di parti accessorie, si attestano tra 110.000,00 e 120.000,00 €, mentre le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) attualmente disponibili e riferite al 1° semestre 2015, indicano per abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione un range compreso tra 1.000,00 e 1.450 €/mq.

Si deve tuttavia rilevare che l'andamento generale del mercato immobi-

liare nel corso del 2015 nell'intera area di Galliciano ha subito una continua flessione, come riscontrato nel grafico seguente, estratto dalle pubblicazioni del sito www.immobiliare.it: che rappresenta il prezzo medio richiesto (si tenga presente che attualmente il prezzo richiesto è soggetto a consistenti ribassi dovuti alle trattazioni):



Fonte immobiliare.it

Nel grafico si osserva l'andamento medio del mercato immobiliare (prezzi richiesti) nel Comune in esame negli ultimi 6 mesi, rilevando che dal giugno 2015 (prezzo medio 900 €/mq circa) al settembre 2015 (valore medio 800 €/mq circa) si è verificata una flessione del 10% circa.

Si ritiene che anche i prezzi "pattuiti" abbiano subito analoga flessione, pertanto i valori OMI aggiornati in base al suddetto decremento si riducono nel range compreso tra 900 €/mq e 1.350 €/mq.

È bene precisare che il grafico indica quotazioni medie e pertanto è significativo di un andamento generale, non offrendo valori più specifici riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le rilevazioni pubblicate dal "*borsinoimmobiliare*" indicano anche i valori di immobili residenziali all'ottobre 2015, distinti però per qualità e stato di conservazione nella zona di riferimento:

Borsino Immobiliare.it							
Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2017)							
Categorie	Categorie	Rendimenti			Rendimenti		
		1° fascia	2° fascia	3° fascia	1° fascia	2° fascia	3° fascia
Abitazioni (in buona stato)							
1° fascia	934	1.070	1.215	2,3	2,7	1,3	1,0%
Abitazioni in stato di conservazione (in buona stato)							
1° fascia	718	856	944	1,6	1,9	1,3	1,0%
Vile e villette (in buona stato)							
1° fascia	1.341	1.451	1.557	0,6	0,6	0,6	0,0%
Vile e villette (in buona stato)							
1° fascia	718	856	944	1,6	1,9	1,3	1,0%
Vile e villette (in buona stato)							
1° fascia	311	389	467	0,6	0,6	0,6	0,0%
Vile e villette (in buona stato)							
1° fascia	739	915	1.055	1,3	1,3	1,3	1,1%
Vile e villette (in buona stato)							
1° fascia	407	603	739	1,6	1,3	1,3	1,0%
Vile e villette (in buona stato)							
1° fascia	718	856	944	1,6	1,3	1,3	1,0%

Valutazioni estratte dal sito www.borsinoimmobiliare.it

Scelta anche in questo caso per l'immobile in oggetto la categoria di *abitazioni civili*, nonché, trattandosi di recente costruzione, uno stato di conservazione ottimo e collocando il medesimo tra la fascia media e la I fascia, in ragione del grado e della qualità di contesto, tipologia edilizia, componenti e finiture, il più probabile valore di mercato può collocarsi in circa €/mq 1.150,00, valore fra l'altro compreso nel *range* indicato dall'OMI aggiornato.

B7) CONDIZIONE DEL BENE - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO e A BASE D'ASTA

Come già riferito al precedente capitolo B7) il più probabile prezzo medio di mercato è di circa 1.150 €/mq per un appartamento con medesima consistenza e dotazioni.

Nel caso in esame trattandosi di un appartamento posto al piano primo, il coefficiente correttivo che tiene conto del livello di piano è pari a $C_p = 1$ poiché anche il livello di panoramicità e luminosità è da considerarsi medio, anche i rela-

tivi coefficienti correttivo sono pari all'unità.

Richiamata la superficie commerciale calcolata in mq 101, il più probabile valore complessivo dell'unità immobiliare ad oggi è quindi, pari a:

$$\text{mq } 101 \times 1,00 \times \text{€/mq } 1.150,00 \approx \text{€ } \underline{\underline{116.000,00}}$$

Tale importo è allineato al prezzo a corpo corrente nella medesima zona per un alloggio simile nel numero dei vani e di accessori.

Il valore suddetto è riferito nell'ipotesi di conformità edilizia urbanistica come di fatto riscontrata e corrispondente al grafico desunto dall'elaborato progettuale dello stato finale (vedasi all. 7).

La necessità di dover presentare la planimetria in aggiornamento comporta una detrazione a valore capitale pari a € 500,00.

Ciò comporta una detrazione a valor capitale di pari importo per cui il valore commerciale dell'unità in parola è pari a:

$$\text{€ } 116.000,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } \underline{\underline{115.500,00}}$$

Tale importo è riferito al valore del bene libero. Nell'ipotesi in cui l'immobile sia da considerarsi occupato ai fini della vendita a terzi, non conoscendo i termini giuridici in cui inquadrare l'attuale occupazione (dato che non esiste un atto formale ma solo un preliminare di vendita) e ipotizzando un tempo non certamente breve per il suo rilascio, si ritiene che si debba applicare una percentuale di riduzione del 25%. In tale ipotesi il più probabile valore di mercato è pari a:

$$115.500,00 \times (1-0,25) \approx \text{€ } \underline{\underline{86.500,00}}$$

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta può essere individuato, come di consuetudine, applicando un decremento del 10% sul più probabile valore di mercato e quindi, nel

caso in esame, pari a circa € 115.500,00 – € 11.550,00 ≈ € 104.000,00 nel caso i
beni siano da considerare liberi e per i a circa € 86.500,00 – € 8.650,00 ≈ €
78.000,00 nel caso di beni occupati.

§§§§§§§§

I sottoscritti nel ritenere di aver offerto le necessarie informazioni richieste, rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità.

Con osservanza.

Firenze, li 17.11.2015

I tecnici incaricati

Dott. Ing. Rinaldo Mari

Geom. Marco Carpini

ALLEGATI

1. *documentazione fotografica;*
2. *estratto di mappa catastale;*
3. *visura catastale;*
4. *elaborato planimetrico;*
5. *planimetria catastale;*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®