



## TRIBUNALE DI FIRENZE



## VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Immobili finiti oggetto di stima:

**Piombino (LI), Via Ischia – affitti agevolati**



## PERIZIA TECNICA



Dott. Ing. Sergio Luzzi



## I. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Luzzi, con studio in Firenze c/o Vie en.ro.se. Ingegneria, Via Stradivari n.19, tel. 055/4379140, fax 055/416835, cellulare 335/1389081, posta elettronica sergio.luzzi@vienrose.it, posta elettronica certificata sergio.luzzi@ingpec.eu, è stato nominato "Perito" dalla procedura [REDACTED]

[REDACTED] affinché assista [REDACTED] per le operazioni di stima, verifiche di natura catastale e urbanistica ed eventuale analisi di preventivi per la manutenzione straordinaria degli immobili (quando presente) relative alle unità immobiliari e terreni assegnati come da incarico.

Il Perito nominato ha svolto le operazioni peritali in contatto con i Liquidatori e avvalendosi della collaborazione del Dott. Arch. Stefano Baldini, Dott. Arch. Giacomo Nocentini e Dott. Ing. jr Gianfrancesco Colucci (tutti stesso indirizzo del Perito).

La presente relazione tecnica riguarda l'analisi e la stima delle unità immobiliari destinate ad alloggi ad affitti agevolati collocati nel Comune di Piombino, via Ischia.

§

## II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali di rito hanno avuto inizio con l'esame della cronistoria della procedura di concordato, compresi tutti i documenti annessi. Successivamente sono state eseguite le seguenti analisi:

- acquisizione della documentazione catastale attraverso il portale on-line "sister" dell'Agenzia delle Entrate;
- rilievo metrico e analisi mediante esame a vista, eseguito in data 17/03/2017.  
Per gli alloggi avente subalterno 620, 631, 646 non è stato possibile effettuale rilievo metrico in quanto non accessibili;
- ricerca e accesso agli atti presso il competente ufficio Urbanistica del Comune di Piombino effettuata in data 17/03/2017.
- analisi della documentazione;
- calcolo dei valori di stima;
- stesura della presente relazione e predisposizione dei suoi allegati.

§

## III. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Tutti i beni oggetto di stima sono ubicati nel comune di Piombino (LI), via Ischia e riguardano 20 alloggi destinati ad affitto agevolato dotati ognuno di essi del proprio garage a piano seminterrato.

§

**IV. IDENTIFICAZIONI CATASTALI**

Le unità immobiliari in oggetto sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Piombino (LI) – (codice G687).

- **ALLOGGIO-1** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 612, piano: 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 mq (escluso aree scoperte 57 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-1**– foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 658, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 54,23 Euro
- **ALLOGGIO-2** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 613, piano: 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq (escluso aree scoperte 56 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-2** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 683, piano: S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 43,38 Euro;
- **ALLOGGIO-3** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 614, piano: 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq (escluso aree scoperte 69 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-3** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 688, piano: S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 43,38 Euro;
- **ALLOGGIO-4** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 615, piano: 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq (escluso aree scoperte 70 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-4** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 653, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 57,84 Euro;
- **ALLOGGIO-5** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 620, piano: 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 mq (escluso aree scoperte 57 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-5**– foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 657, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 61,46 Euro;
- **ALLOGGIO-6**– foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 621, piano: 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq (escluso aree scoperte 56 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-6** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 682, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 47,00 Euro;
- **ALLOGGIO-7** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 622, piano: 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq (escluso aree scoperte 70 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-7** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 687, piano: S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 43,38 Euro;
- **ALLOGGIO-8** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 623, piano: 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq (escluso aree scoperte 69 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-8** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 652, piano: S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 61,46 Euro;
- **ALLOGGIO-9** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 628, piano: 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq (escluso aree scoperte 56 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-9** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 656, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 15 v, superficie catastale 17 mq, rendita 54,23 Euro;
- **ALLOGGIO-10** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 629, piano: 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq (escluso aree scoperte 56 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-10** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 681, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 43,38 Euro

- **ALLOGGIO-11** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 630, piano: 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq (escluso aree scoperte 69 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-11** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 686, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 43,38 Euro;
- 
- **ALLOGGIO-12** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 631, piano: 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq (escluso aree scoperte 70 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-12** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 691, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 47,00 Euro;
- 
- **ALLOGGIO-13**– foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 636, piano: 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 mq (escluso aree scoperte 57 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-13**– foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 655, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 54,23 Euro;
- 
- **ALLOGGIO-14** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 637, piano: 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq (escluso aree scoperte 56 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-14** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 680, piano: S1, categoria C/6 classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 87,95 Euro
- 
- **ALLOGGIO-15** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 638, piano: 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq (escluso aree scoperte 69 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-15** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 685, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 43,38 Euro
- 
- **ALLOGGIO-16** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 639, piano: 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq (escluso aree scoperte 69 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-16** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 690, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 43,38 Euro
- 
- **ALLOGGIO-17** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 644, piano: 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 mq (escluso aree scoperte 57 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-17** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 654, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 57,84 Euro
- 
- **ALLOGGIO-18** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 645, piano: 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq (escluso aree scoperte 56 mq), rendita 457,06 Euro;
- **POSTO AUTO-18**– foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 689, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 47,00 Euro
- 
- **ALLOGGIO-19** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 646, piano: 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq (escluso aree scoperte 69 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-19** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 684, piano: S1, categoria C/6 classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita 43,38 Euro
- 
- **ALLOGGIO-20** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 647, piano: 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq (escluso aree scoperte 69 mq), rendita 609,42 Euro;
- **POSTO AUTO-20** – foglio di mappa 74, particella 1647, subalterno 679, piano: S1, categoria C/6 classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 81,19 Euro

Il mappale 1647 sub. 602 costituito da ascensore e vano scala su tutti i piani, lastrico solare e locale tecnico al piano sesto di copertura, è individuato come bene comune non censibile a tutti i lotti identificati in planimetria del foglio di mappa 74, particella 1647 con i sub. 612, 613, 614, 615, 620,

621, 623, 629, 630, 631, 636, 637, 638, 639, 644, 645, 646, 647.

Il mappale 1647 sub. 692 costituito da rampa di accesso ai garage, locale tecnico e scannafosso posti al piano seminterrato e corte e portico posti al piano terra, è individuato come bene comune non censibile a tutti i mappali del foglio 74, particella 1647.

Tutti i mappali oggetto di stima sono correttamente intestati a [REDACTED] per l'intera Proprietà`.

Dal sopralluogo svolto in data 17/03/2017 non si sono riscontrate difformità di tipo catastale, ad eccezione dell'alloggio avente subalterno 613, per cui la presenza del guardaroba nella camera rende la planimetria allo stato attuale non conforme.

## §

### V. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono rappresentati da unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato avente destinazione d'uso residenziale e commerciale.

A piano terra si trovano i locali destinati ad attività commerciali (non oggetto della presente stima) e i due accessi ai corpi scala condominiali dotati entrambi di ascensore che permettono la distribuzione degli alloggi abitativi collocati dal piano primo al piano quinto. Il fabbricato si conclude con posti auto e garage collocati al piano interrato dotato di opportuna rampa carrabile di accesso oltre all'accesso dai rispettivi vani scala a comune.

Tutto il complesso di fabbrica è stato edificato mediante convenzione edilizia stipulata con il Comune di Piombino (LI) su area destinata ad edilizia economica e popolare. Tutte le attività commerciali a piano terra e tutti gli alloggi appartenenti ad uno dei due corpi scala sono stati venduti.

Gli alloggi oggetto di perizia sono tutti quelli facenti parte dell'altro corpo scala (guardando il prospetto lato sinistro) che, secondo convenzione di lottizzazione, sono destinati ad alloggi in locazione permanente a canone controllato.

Le abitazioni oggetto di stima sono accessibili mediante unico corpo scala condominiale che distribuisce n.4 alloggi per piano piano (totale n.20 alloggi).

L'edificio è stato realizzato tramite struttura portante in c.a. con tamponature in laterizio, le finiture sono comuni a tutti gli alloggi e così meglio descritte:

- Portoncino di ingresso in legno del tipo blindato
- Serramenti esterni in PVC con vetrocamera
- Sistemi oscuranti esterni costituiti da serrande avvolgibili in PVC
- Porte interne in legno
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica
- Impianto autonomo per il riscaldamento e acqua sanitaria
- Terminali di riscaldamento in alluminio con valvole termostatiche
- Parapetti esterni in ringhiera metallica

Dall'analisi del progetto depositato agli archivi comunali e dai rilievi metrici svolti si è potuto individuare due tipologie edilizie che si ripetono per tutti i cinque livelli.

- Gli alloggi con tipologia A sono composti da un soggiorno/cucina, una camera matrimoniale, una camera singola, un servizio igienico ed un ripostiglio. Il disimpegno centrale distribuisce i vari ambienti. L'unità immobiliare si conclude con una terrazza il cui accesso avviene dalla zona giorno. Tutti i locali hanno l'affaccio verso Ovest.

Percorrendo il vano scala gli accessi di questa tipologia si trovano immediatamente sulla parete frontale. In ogni piano si trovano due di queste tipologie ed hanno una consistenza leggermente diversa tra loro dovuto a piccole differenze di metratura dei singoli locali. L'alloggio a destra è composto da una SUL pari a circa 70 mq, mentre, l'alloggio di sinistra ha una SUL pari a circa 69 mq. Il terrazzo ha una superficie pari a circa 4,7 mq.

- Gli alloggi con **tipologia B** sono composti da un soggiorno/cucina, una camera matrimoniale, un servizio igienico ed un ripostiglio. Il disimpegno centrale distribuisce i vari ambienti. L'unità immobiliare si conclude con una terrazza il cui accesso avviene dalla zona giorno. Tutti i locali hanno l'affaccio verso Est.

Percorrendo il vano scala gli accessi di questa tipologia si trovano nelle pareti laterali. In ogni piano si trovano due di queste tipologie ed hanno una consistenza leggermente diversa tra loro dovuto a piccole differenze di metratura dei singoli locali. L'alloggio a destra è composto da una SUL pari a circa 59 mq, mentre, l'alloggio di sinistra ha una SUL pari a circa 58 mq. Il terrazzo ha una superficie pari a circa 4,3 mq.

Per quanto riguarda gli alloggi aventi **tipologia A** si posso identificare i seguenti subalterni: 614, 615, 622, 623, 630, 631, 638, 639, 646, 647.

Per quanto riguarda gli alloggi aventi **tipologia B** si posso identificare i seguenti subalterni: 612, 613, 620, 621, 628, 629, 636, 637, 644, 645.

Ogni alloggio è dotato di un posto auto assegnato e collocato al piano seminterrato accessibile mediante rampa carrabile.

§

## VI. SITUAZIONE EDILIZIA DEI BENI E CONVEZIONE DI LOTTIZZAZIONE

Dall'accesso agli atti effettuato in data 17/03/2017 presso il Comune di Piombino (FI) si è potuto individuare la seguente convenzione di lottizzazione e successive pratiche edilizie per il processo edificatorio di seguito individuato.

### *Atti e convenzioni:*

- Delibera G.C. n.409 del 9.11.2005 – Approvazione schema di bando pubblico e emanazione in data 11.11.2005.
- Delibera G.C. n.474 del 15/12/2005 – Approvazione programma integrato di intervento proposto dal [REDACTED]
- Convenzione Quadro rep. 3707 per la realizzazione di n.20 alloggi destinati alla locazione permanente a canone controllato, n. 8 alloggi di edilizia agevolata da localizzare all'interno dell'immobile ex Liceo scientifico nell'ambito della Città antica.
- Delibera G.C. n.514 del 17.12.2007 per l'approvazione di schema di convenzione
- Delibera Giunta Comunale n.5196 del 28.12.2007 per l'approvazione del programma integrato d'intervento.
- Atto unilaterale d'obbligo per la costituzione di vincolo pertinenziale Allegati all'atto elaborati grafici del 27.12.2006.
- Presentazione progetto per la realizzazione di edificio in linea di. 10.800 mc destinato a residenza, servizi commerciali, garage privati e posti auto prot. 36772 del 27.12.2006.
- Approvazione progetto per la realizzazione di autorimessa privata da 40 posti auto da parte del

Dipartimento dei Vigili del fuoco del soccorso pubblico e della difesa civile COM-LI in data 02.04.2007 prot. N. 4522/07 rif. pratica VV.F. 34441.

- Atto di assenso comunale del 24.01.2008 (prot.n.2510 del 29.01.2008) per la realizzazione dell'intervento U.I.13.
- **Convenzione repertorio n.4144 stipulata con il comune di Piombino per la realizzazione di un fabbricato di edilizia residenziale su area destinata ad edilizia economica popolare dell'intervento unitario 13 loc. Montemazzano in attuazione del programma integrato di intervento del 16.05.2008.**

#### **Edificazione del fabbricato:**

- Permesso a costruire C/06/01041 del 22.05.2008 prot. 1799 per la costruzione fabbricato ad uso residenziale e commerciale con autorimesse interrato – Lotto 1 dell'IU1e Area Peep.
- Deposito presso l'ufficio regionale per la tutela dell'acqua e del territorio della provincia di Livorno del progetto di costruzioni in zona sismica ai sensi del D.P.R. 380/01 progetto n. 30972 del 08/07/2008. prot. 186211 N.60
- Comunicazione di inizio lavori del 9.07.2008 prot. 18983
- Relazione di fine lavori e certificato di rispondenza depositata presso l'ufficio regionale per la tutela dell'acqua e del territorio della provincia di Livorno in data 12.05.2009 prot. 125062 N.60
- Certificato di collaudo statico depositato presso l'ufficio regionale per la tutela dell'acqua e del territorio della provincia di Livorno in data 06.08.2009 prot.213605
- Presentazione tipo Mappale n.131051 del 01/10/2009
- Variazione catastale del 05/03/2010 deposito planimetrie ed elaborati DOCFA
- Deposito Variante in corso d'opera del 13.04.2010 prot. 10040
- Comunicazione di ultimazione dei lavori del 26.04.2010 prot. 11141
- Dichiarazione di inizio attività presentata presso il Dipartimento dei Vigili del fuoco del soccorso pubblico e della difesa civile COM-LI in data 29.04.2010 prot. N. 7138 prat. 34441
- Deposito di Attestazione di Abitabilità in data 03.05.2010 prot. 11931

#### **Allegati:**

- Progetto sulle misure preventive e protettive in quota (D.P.G.R. 62/r del 23/11/2005)
- Dichiarazione di accatastamento
- Attestati di prestazione energetica (APE)
- Dichiarazione di conformità dell'opera a perfetta regola d'arte –Impianto elettrico e TV
- Dichiarazione di conformità dell'opera a perfetta regola d'arte –Impianto idrosanitario
- Dichiarazione di conformità dell'opera a perfetta regola d'arte –Impianto riscaldamento e climatizzazione
- Dichiarazione di conformità dell'opera a perfetta regola d'arte –Impianto Gas
- Licenza di esercizio dell'ascensore
- Certificato di prevenzione incendi
- Relazione tecnica di rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico

Confrontando l'ultimo stato di progetto depositato con lo stato attuale dei luoghi sono state riscontrate le non conformità di seguito elencate:

- Per le camere matrimoniali di tutti e venti gli alloggi la finestra nel progetto ha una quota di 150x130 cm, mentre, dal rilievo metrico si è potuto individuare finestre di dimensioni circa pari a 145x130 cm. Comunque, anche con questa dimensione è rispettato il parametro areo-illuminante pari a 1/8 in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 e dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Piombino.
- Per gli alloggi aventi subalterno 612, 613 e 621, la larghezza rilevata del disimpegno e del ripostiglio è pari a circa 1,14 cm mentre nel progetto è indicata una quota pari a 1,20 cm. Detta dimensione ha una tolleranza superiore al 2%.
- Per gli alloggi aventi subalterno 612, 628, 636, 644 la forma del cavedio passante dal servizio igienico individuata nel progetto non rispetta la forma rilevata.

- Nell'alloggio avente subalterno 613 nel vano soggiorno/cucina è stata realizzata una contro-parete in cartongesso di spessore circa di 6 cm. La superficie calpestabile del soggiorno si riduce da 19,26 mq (individuata nel progetto) a circa 19,06 mq (dimensione rilevata). Detta modifica non risulta essere in contrasto con le disposizioni del Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 e dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Piombino nel quale si indica che ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 m<sup>2</sup>, aumentato di 1,50 mq se presente angolo cottura;
- Nell'alloggio avente subalterno 614 nella camera matrimoniale è stato realizzato un locale guardaroba riducendo la superficie della camera pari a circa 11,74 mq (in contrasto con le disposizioni del Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 nel quale indica che una camera matrimoniale deve avere una superficie minima di 14 mq).
- Nell'alloggio avente subalterno 637 il locale ripostiglio ha una lunghezza pari a circa 1,93 m diversa dal progetto in cui indica una quota di 2,03 m.

Per l'alloggio avente subalterno 613 si dovrà provvedere allo smontaggio della cabina guardaroba in quanto detta opera risulta in contrasto con la normativa vigente ed il regolamento comunale. Si può stimare il costo per tale operazione, compreso il carico e trasporto a pubblica discarica in una giornata di lavoro di un operaio comune, secondo il prezzario della regione toscana, provincia di Livorno 2016 pari a 487,00 Euro (arrotondato a 500,00 Euro).

Per tutti gli alloggi occorre aggiornare lo stato ultimo depositato presso gli archivi del Comune di Piombino si rende necessaria un rilievo di dettaglio di tutti gli alloggi e quindi la redazione da parte di un tecnico abilitato di accertamento di conformità in sanatoria da presentare in forma unica per tutti gli alloggi del fabbricato. Per lo svolgimento di tale servizio tecnico si stima un costo indicativo pari a 5.000,00 Euro (escluso spese e diritti di segreteria comunali).

§

## VII. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

La vigente normativa prevede che gli impianti esistenti, a prescindere dalla destinazione d'uso e dalla data di costruzione, debbano essere dotati della Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/2008. Nel caso in cui tale dichiarazione non sia stata prodotta o non sia più reperibile, l'atto può essere sostituito, per i soli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del suddetto decreto, dalla Dichiarazione di Rispondenza stilata da un professionista abilitato.

L'attuale normativa non impedisce la trasferibilità di un immobile anche con impianti non conformi, ma comunque, il livello di conformità e di sicurezza degli impianti può incidere sulla commerciabilità economica dell'immobile stesso.

In riferimento alla classificazione dell'art.1 del D.M. 37/08, dall'esame a vista eseguito in data 17/03/2017, tutti gli alloggi oggetto di perizia risultano dotate dei seguenti impianti:

- 1) impianto elettrico e impianto di protezione contro le scariche atmosferiche;
- 2) impianto idrico-sanitario;
- 3) impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo.
- 4) Impianto adduzione acqua potabile condominiale.

Dall'indagine di accesso agli atti presso il Comune di Piombino (LI), allegato all'Attestazione di Abitabilità, si sono individuate tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti.

§

### VIII. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Per tutte le unità immobiliari a carattere abitativo oggetto di perizia è stato prodotto l'A.P.E. e tale documento è allegato all'Attestazione di Abitabilità, presso gli archivi del Comune di Piombino (LI).

§

### IX. VINCOLI E VIZI

I 20 alloggi, di proprietà de ██████████ di Piombino, sono stati realizzati grazie ad un finanziamento della Regione e sono destinati alla cosiddetta "fascia grigia" della popolazione, cioè a quei nuclei familiari che hanno un reddito superiore per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ma non sufficiente per acquistare una casa di proprietà o per affittare una casa sul mercato privato delle locazioni.

Detto intervento è stato realizzato in seguito alla convenzione stipulata tra ██████████ Comune Piombino, il 16 maggio 2008, ai rogiti del Segretario Comunale Dott. ██████████ con repertorio 4114 e s.m.i.;

In base al decreto dirigenziale n. 4114 emesso dalla Regione Toscana il 25.07.2005, il Comune Piombino, ha formulato una proposta di programma integrato d'Intervento che comprende, fra l'altro, la realizzazione dell'immobile.

Con Accordo di Programma stipulato con il Comune Piombino, la Regione Toscana ha ammesso il programma integrato d'Intervento ai finanziamenti posti a gara con l'Avviso pubblico Regionale decreto n. 4114 del 25.07.2005 assegnando a ██████████ un contributo in conto capitale a fondo perduto ed un'anticipazione per la realizzazione di n. 20 alloggi destinati alla locazione permanente.

Si riporta di seguito estratto di convenzione stipulata tra ██████████ e Comune Piombino, il 16 maggio 2008, ai rogiti del Segretario Comunale Dott. ██████████ per la realizzazione di un fabbricato di edilizia residenziale su area destinata ad edilizia economica popolare, intervento unitario 13 loc. Montemazzano, in attuazione del programma integrato di intervento.

*" Art.9 – determinazione del canone di locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico  
Ai fini di cui al comma 1 dell'art. 7 dell'allegato A del decreto dir. 4114/2005 il canone di locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico da realizzare sarà determinato con riferimento alle misure previste dai patti territoriali di cui la legge 431/98 vigenti alla data dell'assegnazione con riduzione del 25% come indicato al comma 2 del suddetto art.7. Si precisa che gli elementi che concorrono espressamente alla determinazione del canone di locazione sono quelli espressamente puntualizzati nell'accordo territoriale relativo al comune di Piombino sottoscritto tra alcune organizzazioni a livello provinciale dei proprietari e dei conduttori in data 07.06.2005 del quel è stato preso atto con deliberazione della G.C. n.210 del 08.06.2005.*

*" Art.11 – Locazione degli alloggi fruanti di contributo pubblico "*

.....

*La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi destinati alla locazione permanente a canone controllato che fruiscono dei finanziamenti di cui all'avviso pubblico approvato con D.D.R.T. n. 4114/2005, può avvenire in qualsiasi momento.*

*In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e*

relative note di trascrizione. In ogni caso, la cessione deve riguardare tutti gli alloggi destinati alla locazione ed essere effettuata ad un unico soggetto.

§

## X. VALORE DI STIMA DEL BENE

Per la stima immobiliare delle abitazioni oggetto di indagine è stato utilizzato il **metodo del confronto di mercato** secondo il quale, al bene oggetto di stima è stato attribuito il più probabile valore di mercato, derivante dalla comparazione del valore di beni simili in riferimento ad informazioni reperite in loco e mediante pubblicazioni note dell'andamento del mercato immobiliare.

La stima è determinata moltiplicando la consistenza espressa in superficie commerciale vendibile SCV [mq], per il valore unitario reale Vur [Euro/mq], ottenuto applicando un opportuno coefficiente di differenziazione Cd al valore unitario ordinario (medio) Vuo [Euro/mq]. Il risultato algebrico così ottenuto rappresenta il più probabile valore di mercato Vm [Euro/mq] del bene.

*Il coefficiente di differenziazione Cd dell'unità immobiliare oggetto di perizia è determinato in base all'esperienza e conoscenza di situazioni analoghe, in funzione delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e della situazione giuridica del bene;*

In considerazione di tali aspetti, il valore unitario reale può discostarsi anche sensibilmente dai vari valori unitari ordinari Vuo tratti da raccolte dati di letteratura, presi inizialmente a riferimento.

La stima così ottenuta è da intendersi "a corpo" e non "a misura" come espressione del più probabile valore di mercato del bene esaminato oggi nella sua globalità, anche in relazione a quelle caratteristiche non valutabili autonomamente in termini aritmetici ma comunque influenti sul giudizio di stima

I valori unitari ordinari Vuo [Euro/mq] utilizzati come base di comparazione relativi a beni posti nella medesima zona con caratteristiche simili al bene in oggetto, sono i seguenti:

**Vuo-1** – Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, II° semestre 2016: Provincia: LIVORNO Comune: PIOMBINO Fascia/zona: Semicentrale/PERTICALE-SAN ROCCO Codice zona: C2 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Abitazioni di tipo economico stato di conservazione normale - Valore minimo 1.000,00 Euro/mq, valore massimo 1.450,00 Euro/mq. Considerato il buon grado di finitura e la recente realizzazione di considera un Vuo rappresentativo pari a 1.450,00 Euro.

$$\text{Vuo-1} = 1.450,00 \text{ Euro/mq}$$

**Vuo-2** – Da agenzie immobiliari di zona: Piombino, destinazione d'uso residenziale, appartamenti, superficie tra circa i 50 mq e 100 mq, stato di conservazione normale.

Valore medio circa 1'800,00 Euro/m<sup>2</sup> (riferito alla superficie lorda dell'immobile).

Considerato che il valore di vendita degli immobili dichiarato in prima istanza negli annunci immobiliari non corrisponde al prezzo di vendita reale, in quanto il valore è soggetto a trattativa tra il venditore e l'acquirente e in linea generale in prezzo è soggetto ad una riduzione, si applica al valore Vuo un coefficiente di deprezzamento pari a 0,90.

$$\text{Vuo-2} = 1.800,00 \times 0,90 = 1.620,00 \text{ Euro/mq}$$

**Vuo-medio** – Il valore unitario medio di mercato stimato risulta pertanto pari a  $(1.450,00+1.620,00) / 2$  = circa **1.550,00 Euro/mq** (riferito alla superficie lorda dell'immobile).

Stima del più probabile valore di mercato dei beni

Ala luce di quanto sopra descritto per il computo della superficie commerciale (S.C.V.), si esegue il calcolo delle superfici commerciali, determinato mediante il calcolo della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

La S.C.V. è data dalla somma della:

- superficie lorda dell'appartamento: (computata nella misura del 100 %)
- superficie delle terrazze (computata nella misura del 30 %)
- superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva (computata nella misura del 10 %)
- superficie del garage (computata nella misura del 25 %).

Alloggio	Piano	Lotto (alloggio)	Lotto (Garage)	Tipologia alloggio	Superficie vani principali mq	Superficie catastale vani accessori (terrazze) mq	Superficie vani accessori (garage) mq	S.C.V. mq	V.u.o. medio euro	V.M. Euro
1	1	612	658	A	57	2	16	62,00	1.550	97.650,00
2	1	613	683	A	56	2	13	61,25	1.550	94.937,50
3	1	614	688	B	69	2	13	74,25	1.550	115.087,50
4	1	615	653	B	70	2	17	75,25	1.550	118.187,50
5	2	620	657	A	57	2	18	62,50	1.550	98.425,00
6	2	621	682	A	56	2	13	61,25	1.550	94.937,50
7	2	622	687	B	70	2	12	74,25	1.550	116.250,00
8	2	623	652	B	69	2	19	75,75	1.550	117.412,50
9	3	628	656	A	56	2	17	64,25	1.550	96.487,50
10	3	629	681	A	56	2	13	61,25	1.550	94.937,50
11	3	630	686	B	69	2	12	74,00	1.550	114.700,00
12	3	631	691	B	70	2	15	74,75	1.550	117.412,50
13	4	636	655	A	57	2	16	62,00	1.550	97.650,00
14	4	637	680	A	56	2	15	61,75	1.550	95.712,50
15	4	638	685	B	69	2	12	74,00	1.550	114.700,00
16	4	639	690	B	69	2	13	74,25	1.550	115.087,50
17	5	644	654	A	57	2	16	62,00	1.550	97.650,00
18	5	645	689	A	56	2	13	61,25	1.550	94.937,50
19	5	646	684	B	69	2	12	74,00	1.550	114.700,00
20	5	647	679	B	69	2	13	74,25	1.550	115.087,50
TOTALE Euro										2.111,487,50
Spese per accertamento in sanatoria										5,000,00
Spese per demolizione opere non sanabili										500,00
Stima del più probabile valore dei beni oggetto di perizia										2.105,987,00
<b>Arrotondato</b>										<b>2.106.000,00</b>

Data di riferimento della stima 30/06/2017

## XI. CONCLUSIONI

In riferimento alle analisi effettuate, ai documenti catastali e urbanistici reperiti, al quadro conoscitivo dello stato di fatto delle cose si elencano sinteticamente le indicazioni di rilievo che hanno portato ad indentificare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia.

- 1) I beni oggetto di perizia sono n.20 alloggi distribuiti su 5 livelli e n.20 autorimesse poste al piano seminterrato, oltre a beni condominiali quali rampe, scale, centrali termiche, locali tecnici, aree a comune.
- 2) **I beni si sono considerati non vendibili separatamente** come stabilito da convenzione edilizia stipulata con il Comune di Piombino (vedi paragrafo IX). Inoltre, si vuol sottolineare che tutti gli alloggi oggetto di perizia sono ceduti ad affitti agevolati sempre secondo convenzione stipulata con il Comune di Piombino.
- 3) Il più probabile valore di mercato di stima dell'immobile è stato calcolato in riferimento alla somma dei singoli lotti costituiti dall'abitazione con annessa l'autorimessa e relative quote su beni condominiali.

Di seguito si riporta il più probabile valore di stima immobiliare in riferimento all'intero immobile costituito da 18 lotti individuati (locali abitativi e annesse autorimessa)

Unità immobiliare di riferimento	Il più probabile valore di mercato (valori arrotondanti)
Lotto unico (n.20 alloggi dotati di n.20 posti auto)	<b>€ 2.106.000,00</b>

Si dichiara di aver applicato lo standard di rilevazione dei dati immobiliari e lo standard etico professionale senza alcun interesse verso il bene in questione. Inoltre si dichiara che:

- I fatti riportati nel rapporto sono corretti e sono riferiti a tutto quello che conosce il valutatore;
- Le analisi sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene;
- Il valutatore ha agito con gli standard etici professionali;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente il bene;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove ricade il bene;
- Nessun altro soggetto, se non indicato nel presente rapporto, ha fornito assistenza professionale.

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli rimette la presente Relazione, rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse necessitare.

§

Il Perito, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 13 pagine oltre allegati.

**ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. Documenti catastali

Firenze, li 30/06/2017

§  
§  
ASTE GIUDIZIARIE® Il Perito d'Ufficio

Dott. Ing. Sergio Luzzi



ASTE GIUDIZIARIE®  
*Sergio Luzzi*

Collaboratori

Arch. Stefano Baldini

Arch. Giacomo Nocentini

Ing. jr. Gianfrancesco Colucci



*Giacomo Nocentini*

