

7 - FABBRICATO F**COMUNE CERTALDO, VIA DELLE REGIONI, 30****PROPRIETA' CO.L.C.**

F. 28, p.lla 129, cat. D/8 –

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia periferica zona "Petrazzini-Montebello"
magazzini (500/900), capannoni industriali/laboratori (350/700-450/800)Descrizione

Trattasi di un fabbricato posto in Certaldo - Via delle Regioni nc. 30, adibito in modo promiscuo al commercio, esposizione e vendita di materiali edili e affini. L'edificio è ubicato nella zona periferica nord, poco distante dal centro abitato, è caratterizzata prevalentemente da laboratori e magazzini nonché un'edilizia residenziale a bassa densità. L'ente immobiliare, da terra a tetto, libero sui quattro lati, è articolato su tre piani fuori terra oltre seminterrato. Strutturalmente è costituito da un reticolo di travi e pilastri in c.a. con solai di interpiano in laterocemento e tamponamenti esterni in laterizio. La copertura presenta superfici piane non praticabili e inclinate con manto in lastre di cemento amianto. I tre piani fuori terra sono serviti da ascensore. Il resede esclusivo circostante è in parte destinato a parcheggio e in parte utilizzato per lo stoccaggio del materiale edile ricoverato sotto tettoie aventi struttura in legno e copertura in onduline. I tre livelli fuori terra, utilizzati per esposizione, vendita ed uffici sono pavimentate in mattonelle di gres con infissi esterni in metallo e vetro. Il piano seminterrato, adibito a deposito materiali, avente accesso carrabile dal resede esclusivo mediante una rampa di elevata pendenza, è collegato internamente da scala esclusiva e presenta una pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate. Gli uffici al piano primo sono realizzati a mezzo di pannelli in cartongesso. Il piano secondo, anch'esso adibito alle medesime funzioni di esposizione, è interessato da importanti infiltrazioni provenienti dalla copertura che lo rendono di fatto inutilizzabile; queste, al momento del sopralluogo, stavano interessando anche il piano sottostante e pertanto l'ascensore era stato disattivato.

Il fabbricato è corredato di un'area scoperta utilizzata per deposito di materiali di cui al successivo punto 8.

Confini dell'insieme: Via delle Regioni, proprietà , proprietà .., salvo se altri.

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro sono stati esaminati i dati pubblicati dall'”Osservatorio dei

Valori Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Certaldo, fascia periferica, zona “PetraZZi-Montebello”, riferito al primo semestre anno 2021, per magazzini con valori unitari ricompresi tra €/mq 500,00 e €/mq 900,00, capannoni industriali e laboratori in condizioni normali, che risultano compresi tra €/mq 350,00/700,00 e €/mq 450,00/800,00. Considerando che trattasi di un intero fabbricato utilizzato per speciali esigenze di un’attività commerciale e non di una bottega o negozio e tenendo anche presente la particolare conformazione architettonica, l’ubicazione in fregio strada e le finiture di buon livello, sono stati assunti sulla base di quelli di magazzini in stato conservativo normale, i seguenti valori:

€/mq 450,00 per la porzione a magazzino, €/mq 1.170,00 per la porzione adibita ad esposizione al terreno, €/mq 900,00 per quella al piano primo, €/mq 630,00 per il piano secondo. Al terrazzo, assunto come superficie convenzionale pari al 30%, il valore unitario massimo di €/mq 900,00 decrementato del 10%.

E’ stato comunque tenuto conto nell’attribuzione dei valori unitari:

per il contesto:

che nel comparto edificato sono presenti alcuni immobili in vendita con valori piuttosto contenuti mentre, dall’esame dei siti di annunci immobiliari, si riscontra la presenza di numerosi fabbricati paragonabili anche all’asta che trovano difficile collocazione sul mercato.

per il fabbricato:

del manto di copertura in eternit e della presenza di importanti infiltrazioni che non permettono l’utilizzazione del piano secondo e inibendo l’uso dell’ascensore;

della mancata sussistenza della conformità edilizia, urbanistica e catastale per difformità interne nonché per la demolizione delle due tettoie che insistevano sul resede esclusivo, come riportato nella perizia di stima richiamata in premessa e delle contenute spese per il rilascio di una pratica edilizia di regolarizzazione tardiva e il connesso aggiornamento catastale, ovvero i costi della rimessa in pristino.

Da cui:

PIANO	Tipologia locali	Lorda mq	Sup. conv. mq	Euro/mq		Coeff. Corr. MAX	valore attribuito €/mq	Valore
				Min	Max			
SEMINTERRATO	Magazzino	641,53	641,53	500	900	0,5	450,00 €	€ 288.688,50
TERRENO	Esposizione	676,72	676,72	500	900	1,3	1.170,00 €	€ 791.762,40
PRIMO	Esposizione	269,15	269,15	500	900	1	900,00 €	€ 242.235,00
PRIMO	Terrazzo	10,42	3,13	500	900	0,9	810,00 €	€ 2.532,06

SECONDO	Esposizione	146,5	146,50	500	900	0,7	630,00 €	€ 92.295,00
RESEDE	area scoperta (5%)	2088,6	104,43	500	900	0,5	450,00 €	€ 46.993,50
			1.841,46				900,00 €	€ 1.464.506,46
Deprezzamento Asta (10%)								€ 1.318.055,81

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 1.464.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 1.318.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.

8 – TERRENI CONFINANTI ADIBITI ALLO STOCCAGGIO COMUNE CERTALDO – PROPRIETA' CO.L.C.

Descrizione

Un'area scoperta, in fregio alla Via delle Regioni, della superficie catastale di mq. 1.715, posta a confine e collegata all'area pertinenziale del fabbricato. Tale area è adibita a deposito di materiali edili.

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro dell'area scoperta, considerando la potenziale edificabilità della stessa, è stato applicato il valore di €/mq 75,00, scaturito dal valore unitario minimo attribuibile a magazzini assunto nella misura del 15% e applicato alla sola porzione eventualmente edificabile valutata in funzione dei confini e della conformazione planimetrica. In particolare la superficie ragguagliata è stata calcolata su una superficie coperta edificabile al 60% e per le distanze dai confini e dunque assunta al 50%.

Da cui:

Valori agricoli medi - Provincia di Firenze - Regione agraria n. 6	mq	Sup. ragg. 50%	€/mq prod.	Coeff. Corr.	valore attribuito €/mq	Valore
F. 28, p.IIa 131, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 810 mq	810,00	405	500,00	0,15	75,00 €	€ 30.375,00
F. 28, p.IIa 538, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, sup. 905 mq	905,00	453	500,00	0,15	75,00 €	€ 33.937,50
	1.715,00	858	€ 1.000,00			€ 64.312,50
Deprezzamento Asta (10%)						€ 57.881,25

Che si approssimano in cifra tonda a:

€ 64.000,00 per quanto concerne il valore di mercato;

€ 57.000,00 per quanto concerne il valore deprezzato a base d'asta.

9 – APPARTAMENTO

**COMUNE MONTAIONE, VIA CASTELFALFI CASTELLO, 60
PROPRIETA' CO.L.C.**

F. 62, p.lla 53, sub. 2 e p.lla 201, cat. A/2

Valori per sup. lorda OMI (1° sem 2021) - fascia extraurbano zona resto del territorio abitazioni civili (1200/1800), ville e villini (2300/3400)

Descrizione

L'ente immobiliare in oggetto è porzione di un più ampio fabbricato posto nel centro del paese di Castelfalfi e nelle immediate vicinanze dell'omonima rocca. Il borgo, in posizione dominante, è stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione urbana che lo rendono appetibile anche sotto il profilo turistico. L'appartamento, facente parte di un edificio abitativo di antica costruzione, è composto da due vani compreso soggiorno cucina oltre w.c., piccolo disimpegno e resede di accesso esclusivo antistante; il tutto non in buone condizioni di manutenzione, con impianto elettrico in parte in canalette esterne, riscaldamento ad aria affidata a split e unità esterna in facciata. L'appartamento presenta umidità di risalita sulle pareti interne, ed è dotato di infissi in legno da revisionare. Le finestre dei vani sul tergo sono del tipo lucifere.

Confini: Via Castelfalfi Castello, proprietà , proprietà , salvo se altri.

Dati metrici e valutazione

Per la valutazione a metro quadro dell'abitazione, effettuata sulla scorta della documentazione fornita e acclusa alla perizia giurata, nonché per i paragonabili analizzati, sono stati esaminati i dati pubblicati dall' "Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Montaione, fascia extraurbana, zona Resto del territorio, riferito al primo semestre anno 2021, per abitazioni civili in condizioni normali con valori unitari ricompresi tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.800,00, assumendo, considerato la modesta consistenza, il valore massimo pubblicato incrementato del 30% e pari a €/mq 2.340,00 mentre al resede, assunto come superficie convenzionale pari al 50%, la metà del valore unitario massimo e pari a €/mq 900,00.

E' stato comunque tenuto conto nell'attribuzione dei valori unitari:

della particolarità del borgo e appetibilità nel contesto di recente riqualificazione;