

RELAZIONE DI STIMA
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
[REDACTED] - TRIBUNALE DI FIRENZE R.L.G. 32/2024



LUGLIO 2024

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. METODO DI STIMA	pag. 3
3. LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	pag. 3
4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	pag. 4
5. DOCUMENTAZIONE VALUTATIVA	pag. 4
6. CONTESTO	pag. 5
7. DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 6
8. RIFERIMENTI CATASTALI	pag. 9
9. PROVENIENZA	pag. 10
10. CONSISTENZA - SITUAZIONE LOCATIVA – SERVITÙ	pag. 11
11. CONFORMITA' URBANISTICA	pag. 12
12. PROCESSO DI VALUTAZIONE E VALORE DEI BENI	pag. 14
13. VALORE DEI BENI	pag. 19

1. P
In riferin
Firenze
qualità d
studio in
Firenze
informa
dei ben
26.07.2
2.
Il valo
estrin
caratt
stato



1. PREMESSA

In riferimento alla nomina da parte del G.D. Dott.ssa Rosa Selvarolo del Tribunale Ordinario di Firenze del 16.04.2024, effettuata a seguito di richiesta inoltrata dal Dott. Lorenzo Bandinelli in qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale in oggetto, il sottoscritto Ing. Massimo TADDEI con studio in Vaglia (FI) via dell'Uccellatoio, 188 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 4472, ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima comprendente le informazioni e le conseguenti elaborazioni atte a determinare il più probabile valore di mercato dei beni costituenti il patrimonio immobiliare della società ██████████ in L.G. alla data del 26.07.2024.

2. METODO DI STIMA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della eventuale loro redditività. Sono state considerate caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità dei beni (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle derivanti da fattori esterni rispetto al bene (vincoli di varia natura, andamento del mercato immobiliare, ecc.). Il valore determinato indica il prezzo al quale i beni potrebbero essere ragionevolmente venduti alla data in cui è effettuata la valutazione. Il valore corrente degli immobili verrà determinato ricercando, per quanto possibile, informazioni attendibili sui prezzi di vendita (e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI) praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.), tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 18.05.24 per l'unità sita in Gaiole in Chianti via Giacomo Puccini 36 e in data 07.06.2024 per l'unità sita in S. Casciano dei Bagni via del Poggio snc.

3. LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- a) non sono state effettuate indagini invasive o prove di funzionamento degli impianti (condominiali e privati), né analisi per la presenza di eventuali elementi/ manufatti da bonificare, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- b) i valori di riferimento sono stati raccolti dal mercato immobiliare, sia sulla base di rilevazioni dirette, on line e sul posto, che dalla banca dati OMI;
- c) i computi delle superfici sono stati effettuati sulla base della verifica strumentale sulla base a campione delle planimetrie catastali;
- d) nel corso dei sopralluoghi è stata effettuata una verifica visiva dello stato di conservazione e di manutenzione degli immobili oltre al rilievo strumentale degli ambienti interni;
- e) le documentazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni sono state assunte come veritiere.

4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Il patrimonio immobiliare della società ██████████ in L.G. risulta costituito, come da documentazione catastale già trasmessa via PEC dal curatore Dott. Bandinelli in data 17.04.24 da n. 2 immobili e rappresentati dalla proprietà 100/100 di un appartamento nel Comune di Gaiole in Chianti (SI), condotto in locazione da un terzo, e dalla proprietà 64/100.000 di altro appartamento in multiproprietà nel Comune di San Casciano di Bagni (SI), il tutto meglio descritto al successivo par. 7.

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto pertanto opportuno esperire sopralluogo su entrambi gli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi. Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese ad identificare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse. A tal fine sono state acquisite le visure catastali storiche e le planimetrie catastali attuali (All. 3 e All. 4).

Allo stesso modo è stata effettuata richiesta d'accesso agli atti presso gli uffici urbanistica e edilizia dei rispettivi Comuni al fine di procedere alla verifica di conformità urbanistica di cui al successivo par. 11.

5. DOCUMENTAZIONE VALUTATIVA

Per la valutazione degli immobili, come da incarico, è stata utilizzata la seguente documentazione

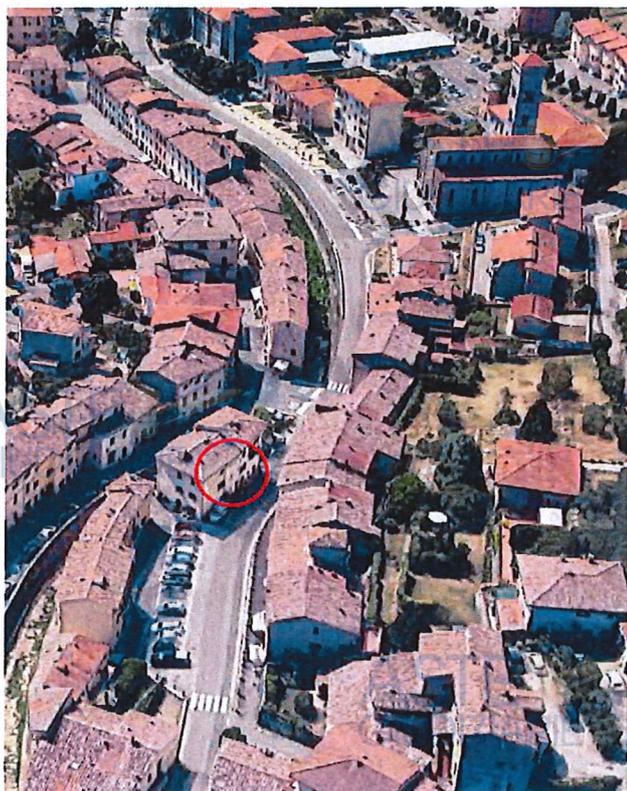
- documentazione relativa agli atti catastali e di provenienza;
- documentazione urbanistica;
- rilevazione strumentale;
- documentazione fotografica;
- prospetti parametrici OMI;
- indagine di mercato on-line e sul posto.



6. CONTESTO

A) Immobile sito in Gaiole in Chianti – Via Giacomo Puccini, 36.

L'edificio è collocato lungo via Puccini che di fatto rappresenta la viabilità d'ingresso principale a Gaiole in Chianti da est, ossia dall'uscita "Valdarno" dell'autostrada A1, che porta alla chiesa



principale di S. Sigismondo. A poche decine di metri dall'immobile si diparte via Bettino Ricasoli che porta alla zona pedonale ed al municipio su cui affacciano varie attività commerciali. Altra traversa limitrofa è via Spaltenna ove ha sede l'ufficio postale. A pochi metri è presente un parcheggio pubblico gratuito di ca. 20 posti auto. I principali servizi sono pertanto raggiungibili a piedi. Gli immobili limitrofi hanno struttura a terratetto di due-tre piani come quello oggetto di stima (v. fig. 2 e 3 All. 1) con la particolarità che spesso il piano terra è interessato da attività commerciale con affaccio sulla pubblica via.

B) Immobile sito in S. Casciano dei Bagni (SI) – Via del Poggio snc.

L'appartamento fa parte di un più ampio complesso di RTA realizzato nelle immediate vicinanze dell'agriturismo Il Poggio che di fatto si occupa della gestione delle pulizie, utenze e servizi comuni delle unità abitative cedute in multiproprietà. Il complesso si trova in direzione ovest rispetto a S. Casciano dei Bagni, nello specifico in località Celle sul Rigo che si raggiunge dalla strada provinciale della Valle del Rigo. Attraversando il piccolo borgo, caratterizzato da unità residenziali

a uno o due piani e unità commerciali di vicinato, si arriva alla sommità dell'abitato in cui si trova, in posizione piuttosto defilata, l'agriturismo Il Poggio. Qui è possibile parcheggiare ed accedere sia all'agriturismo che al limitrofo complesso a destinazione residenze turistico alberghiere distribuite in palazzine a due piani fuori terra costituenti una sorta di "V" seguendo il dislivello planimetrico verso il paese. A creare una separazione visiva lungo il perimetro del complesso è presente una cortina verde lungo tutta la recinzione salvo il fronte verso l'accesso dall'agriturismo e nelle zone di rispetto attrezzate a verde.



7. DESCRIZIONE DEI BENI

A) *Immobile sito in Gaiole in Chianti (SI) – Via Giacomo Puccini, 36.*

L'immobile è rappresentato da un terratetto su tre livelli libero su due lati (frontale e tergale) con ingresso indipendente dalla pubblica via.



Ai lati sono presenti altri due terratetti più alti che, liberi su tre lati, completano il piccolo isolato.

E' ragionevole ipotizzare che l'edificio risalga ai primi decenni del 1.900 infatti da una ricerca effettuata presso il portale della Regione Toscana (<https://www502.regione.toscana.it/geoscopia/ortofoto.html>) è emerso che il gruppo di edifici di cui sopra era già presente nella foto aerea del 1954 (foto).



Quale ulteriore accertamento per la datazione dell'immobile, è stato in occasione dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaiole in Chianti in occasione del quale è stato consegnato allo scrivente un estratto della mappatura catastale del 1939, nel quale l'edificio oggetto di stima risulta già presente (v. foto).

Le figure di seguito riportate si riferiscono all'All.1. Passando quindi alla descrizione del bene: dall'ingresso principale si accede, scendendo qualche gradino, ad un disimpegno che porta ad un piccolo bagno finestrato (fig. 19) ed al soggiorno caratterizzato da un camino e soffitto con travi e travetti a vista (fig. 14, 18). Dal soggiorno si prosegue verso la piccola cucina (fig. 15, 17) ed al ripostiglio dove invece è presente la caldaia. La cucina presenta una finestra che affaccia sul retrostante torrente Massellone che lambisce il centro storico di Gaiole in Chianti. Le superfici calpestabili a piano terra sono le seguenti:

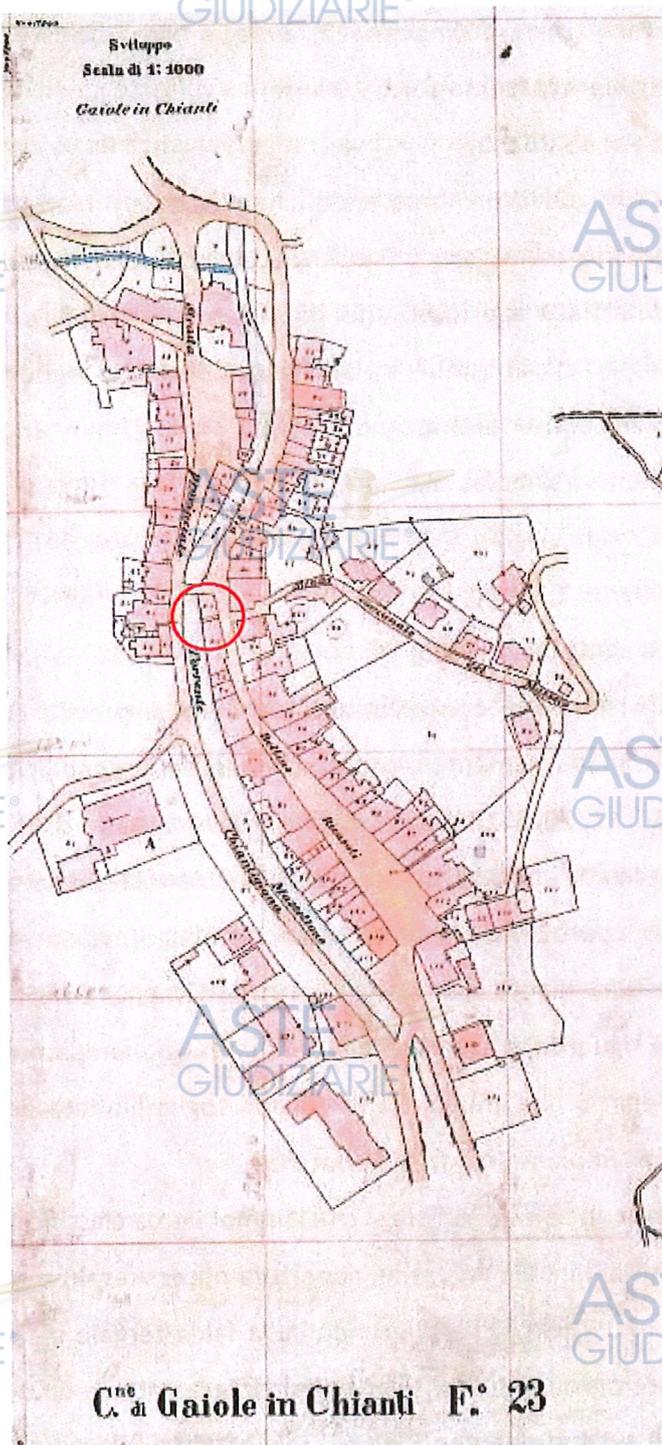
Ingresso – disimpegno: 3,78 mq;

Soggiorno: 10,46 mq;

Cucina: 8,44 mq;

Ripostiglio- locale tecnico: 0,99 mq.

Salendo il vano scale si accede alla camera matrimoniale con travi e travetti a vista (fig. 21 e 22) ed alla sala, anch'essa con travi e travetti a vista (fig. 23 e 24). Le superfici calpestabili a piano primo sono le seguenti:



Vano scale – disimpegno: 2,72 mq;

Camera matrimoniale: 9,98 mq;

Sala: 13,23 mq;

Proseguendo il corpo scale (che ricalca la proiezione del precedente) si raggiunge il secondo ed ultimo piano con un disimpegno che serve la prima camera singola (fig. 25 e 26) il bagno finestrato con lucernario (fig. 31 e 32) ed infine la seconda camera singola (fig. 29 e 30). Le superfici calpestabili a piano secondo sono le seguenti:

Vano scale – disimpegno: 4,59 mq;

Camera singola: 13,45 mq;

Camera singola: 7,07 mq;

Bagno: 2,39 mq;

Ripostiglio: 2,25 mq;

In termini di conservazione del bene si precisa che, non essendo mai stati eseguiti lavori di ammodernamento e risparmio energetico, sono presenti evidenti efflorescenze da umidità (v. fig. 16, 17, 26, 27, 31) determinate dalla mancanza di un isolamento termico dell'involucro edilizio.

A livello impiantistico si rileva che l'immobile è dotato di rete di smaltimento delle acque, di rete di approvvigionamento idrico potabile mediante allacciamento all'acquedotto comunale, di allacciamento alla rete gas per riscaldamento e ACS ed infine di impianto elettrico non certificato.

A riguardo merita segnalare il mal funzionamento dell'impianto di adduzione dell'acqua calda a servizio dell'ultimo piano ed una soglia limitata dei carichi elettrici gestibili in contemporanea dall'impianto elettrico di potenza.

La mancanza di APE fa sì che l'immobile sia classificabile in classe G.

A livello edile invece, la copertura necessiterebbe di intervento di manutenzione ordinaria per la pulizia del canale di gronda della falda tergale ma soprattutto il ripristino puntuale del tavolato sottogronda sul fonte principale interessato da un distacco (v. fig. 7 e 8) e da una verifica generale di tutti gli elementi lignei. Tale aspetto, oltre a rappresentare un fenomeno degenerativo nel tempo della gronda, può soprattutto rappresentare un problema importante ai fini della sicurezza essendo il fronte prospiciente sulla pubblica via.

B) Immobile sito in S. Casciano dei Bagni (SI) – Via del Poggio snc.

Le figure di seguito riportate si riferiscono all'All.2.



L'immobile è costituito da un appartamento su unico livello a piano terra della terza palazzina su due piani del fronte nord del complesso immobiliare costruito a fine anni 90 il cui accesso avviene dall'ingresso principale (fig. 24). L'accesso esclusivo all'appartamento (fig. 3) è posto sotto la scala d'ingresso all'appartamento di piano primo riparato da loggiato. L'ingresso porta immediatamente all'ampio soggiorno-cucina (fig. 4 e 5) che presenta finestra e portafinestra sul fronte nord ed è caratterizzato da un piccolo caminetto d'angolo. La portafinestra immette nel resede esclusivo adiacente al piccolo giardino, anch'esso esclusivo (fig. 6, 13 e 14). Lo spazio adibito a cucina è separato dal soggiorno con muretto basso (fig. 7). Dal soggiorno cucina si accede ad un disimpegno (fig. 8) che serve la camera matrimoniale (fig. 9 e 10) ed al bagno finestrato con doccia (fig. 11 e 12). Il soggiorno cucina presenta le areazioni verso l'esterno previste da normativa (fig. 16). A livello di sistema di smaltimento è presente un pozzetto d'ispezione sul resede pavimentato esterno (fig. 18). Gli infissi sono in legno e presentano zanzariere a scorrere (fig. 20 e 21). L'appartamento è dotato di quadro elettrico dedicato (fig. 24) e valvola on/off della rete gas (fig. 23). In termini di spazi comuni sono presenti aree attrezzate con panchine e tavoli (fig. 25) oltre a piscina esterna (fig. 26 e 27) ad uso dei proprietari degli appartamenti in multiproprietà. L'immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni generali. Anche in questo caso sono state rideterminate le superfici calpestabili dell'unità immobiliare scalando la planimetria catastale sulla base delle misure strumentali prese durante la presa visione dei luoghi.

Soggiorno - cucina: 22,62 mq;

Disimpegno: 1,34 mq;

Camera matrimoniale: 11,27 mq;

Bagno finestrato: 3,63 mq;

Resede esclusivo pavimentato: 10,68 mq;

Giardino esclusivo: 6,19 mq.

La mancanza di APE fa sì che l'immobile sia classificabile in classe G.



8. RIFERIMENTI CATASTALI

A) Immobile sito in Gaiole in Chianti (SI) – Via Giacomo Puccini, 36.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti risultano intestati alla società [REDACTED]

- C.F. [REDACTED] per la piena proprietà il bene riportato all'All. 3 al quale si rimanda. Trattasi di una unità immobiliare riferibile al Foglio 23 Particella 31 Subalterno 4 in Categoria A4 (abitazioni di

tipo popolare), Classe 3, Consistenza 6,5 vani sviluppati in P.T. - P.1. - P.2. di Rendita di € 369,27. Le

consistenze catastali sono:

Superficie complessiva: 102 mq;

Superficie complessiva al netto delle aree scoperte: 102 mq.

Per una migliore identificazione si rimanda all'elaborato planimetrico, anch'esso riportato nell'All.

3, che corrisponde allo stato dei luoghi di cui alla Descrizione par. 7 - A).

B) Immobile sito in S. Casciano dei Bagni (SI) - Via del Poggio snc.

Al Catasto Fabbricati del Comune di S. Casciano dei Bagni risultano intestati alla società [REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà di 64/100.000 il bene riportato all'All. 4 al quale si rimanda.

Trattasi di una unità immobiliare riferibile al Foglio 43 Particella 227 Subalterno 51 e Foglio 43 Particella 227 Subalterno 23. Il primo corrisponde ad un immobile in Categoria A4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 2, Consistenza 2,5 vani sviluppati al P.T. di Rendita di € 121,37. Le consistenze catastali sono:

Superficie complessiva: 54 mq;

Superficie complessiva al netto delle aree scoperte: 51 mq.

Per una migliore identificazione si rimanda all'elaborato planimetrico, anch'esso riportato nell'All. 4, che corrisponde allo stato dei luoghi di cui alla Descrizione par. 7 - B).

Non risultano beni censiti al Catasto Terreni intestati alla società [REDACTED]

9. PROVENIENZA

A) Immobile sito in Gaiole in Chianti (SI) - Via Giacomo Puccini, 36.

Dalla visura storica (v. All. 3) relativa all'unità immobiliare Foglio 23 Particella 31 Subalterno 4 intestate alla società [REDACTED] si evince che il diritto di proprietà 1/1 deriva dall'atto del 19/09/2007 Pubblico ufficiale SANTORO MICHELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 67482 - MUTAMENTO RAGIONE SOCIALE E TRASFERIMENTO SEDE. Nota presentata con Modello Unico n. 6333.1/2007 Reparto PI di SIENA in atti dal 08/10/2007.

La visura stessa permette di risalire alla precedente denominazione della società [REDACTED]

identificata dallo stesso CF: [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in possesso del bene

suddetto in piena proprietà con atto amministrativo del 26/11/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE

DI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 861 - DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 6466.1/1999 in atti dal 02/12/1999.

B) *Immobile sito in S. Casciano dei Bagni (SI) - Via del Poggio snc.*

Dalla visura storica (v. All. 4) relativa alle unità immobiliari Foglio 43 Particella 227 Subalterno 51 e Foglio 43 Particella 227 Subalterno 23 intestate alla società [redacted] si evince che il diritto di proprietà risultante di 64/100.000 deriva dall'atto del 19/09/2007 - Pubblico ufficiale SANTORO MICHELE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 67482 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. Nota presentata con Modello Unico n. 3363.1/2007 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 10/10/2007.

Anche in questo caso la visura permette di risalire alla precedente denominazione della società [redacted] identificata dallo stesso CF: [redacted] con sede in [redacted] già in possesso dei beni suddetti con la stessa quota di proprietà con atto del 28/12/1999 Pubblico ufficiale Avv. ALESSANDRO CI Sede CHIUSI (SI) Repertorio n. 66594 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 83.1/2000 in atti dal 10/01/2000.

10. CONSISTENZA - SITUAZIONE LOCATIVA - SERVITÙ

A) *Immobile sito in Gaiole in Chianti (SI) - Via Giacomo Puccini, 36.*

Con riferimento alle planimetrie catastali dei vari piani, opportunamente scalate graficamente in funzione delle misurazioni strumentali (lunghezza, larghezza) effettuate in sede di sopralluogo, è stato possibile rilevare le superfici commerciali dei vari livelli tenuto conto di considerare il 100% delle murature esclusive sul fronte principale e tergale ed il 50% di quelle a comune con i due edifici adiacenti. L'elaborato grafico riportante le consistenze ricavate è l'All. 5 da cui si evince:

Superficie commerciale P.T.: 32,50 mq

Superficie commerciale P.1.: 33,78 mq

Superficie commerciale P.2.: 35,52 mq

per un totale di **superficie commerciale complessiva pari a 101,80 mq.**

L'unità immobiliare di cui sopra è concessa in locazione (v. All. 6) al Sig. [redacted] nato a [redacted] e residente a [redacted] a far data 24.02.2012 con contratto 4+4 tacitamente rinnovato. Dal momento che la scadenza quadriennale è avvenuta il 21.02.2024 senza disdetta da parte del conduttore, detto contratto di locazione risulta rinnovato con nuova scadenza 20.02.2028.

Il canone di locazione è convenuto contrattualmente in complessivi € 6.600,00 annui (pari ad € 550,00 al mese) con previsione, a partire dal secondo anno, di un aggiornamento annuo automatico nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto di locazione. A riguardo il Committente ha segnalato espressamente che, sulla base delle varie rivalutazioni e aumenti ISTAT calcolati, il canone attuale aggiornato dovrebbe ammontare ad oltre 630,00 euro mensili. Contrariamente a quanto contrattualmente stabilito tra le parti, il locatario corrisponde attualmente il pagamento di un canone ridotto pari ad € 300,00 al mese in dipendenza della presunta avvenuta effettuazione da parte del locatario stesso di opere di miglioria sull'immobile della ██████████ che ne avrebbero aumentato il valore. Si conferma che durante il sopralluogo il Sig. ██████████ ha dichiarato di aver eseguito interventi puntuali sulle murature perimetrali a piano terra volte a mitigare fenomeni di umidità di risalita; tali interventi però non risultano documentabili né è stato possibile verificarne visivamente l'effettiva esecuzione.

Da quanto appreso in sede di sopralluogo gli arredi sono di proprietà del conduttore.

L'immobile non presenta servitù.

B) Immobile sito in S. Casciano dei Bagni (SI) – Via del Poggio snc.

Così come operato per l'immobile precedente, la planimetria catastale è stata opportunamente scalata graficamente in funzione delle misurazioni strumentali (lunghezza, larghezza) effettuate in sede di sopralluogo ed è stato possibile rilevare le superfici commerciali dei vari ambienti considerando il 100% delle murature esterne essendo l'immobile libero su 4 lati.

Per quanto riguarda gli spazi esterni esclusivi è stato considerato un coefficiente correttivo percentuale pari al 10% della superficie effettiva, sia per il resede pavimentato che per lo spazio verde. L'elaborato grafico riportante le consistenze ricavate è l'All. 7 da cui si evince:

Superficie commerciale P.T.: $52,13 \cdot 100\% = 52,13$ mq

Superficie commerciale aree esterne: $17,28 \text{ mq} \cdot 10\% = 1,73$ mq.

per un totale di superficie commerciale complessiva pari a 53,86 mq.

11. CONFORMITA' URBANISTICA

A) Immobile sito in Gaiole in Chianti (SI) – Via Giacomo Puccini, 36.

Come descritto al precedente par. 7-A l'immobile è stato realizzato prima della legge 1150/42 (legge urbanistica) e pertanto non si è in presenza di un titolo abilitativo specifico alla costruzione. Allo stesso modo le consistenze dei singoli vani e le relative altezze utili sono da considerarsi in deroga agli attuali valori minimi stabiliti dalla normativa vigente.

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaiole in Chianti ha permesso di visionare l'atto abilitativo intervenuto di recente sull'immobile, ossia la DIA 127/07 del 25.08.2007 - Modifiche interne. I documenti ed i relativi elaborati grafici sono raccolti nell'All. 8 cui si riferiscono le fig. di seguito riportate.

Il confronto tra lo stato modificato (fig. 7 e 29) risultante dagli elaborati progettati e lo stato di fatto dei luoghi permette di certificare l'assenza di difformità.



B) *Immobile sito in S. Casciano dei Bagni (SI) - Via del Poggio snc.*

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di S. Casciano dei Bagni ha permesso di osservare che l'intero complesso edilizio, cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato caratterizzato da una serie di concessioni edilizie susseguitesesi nell'arco temporale 1996-1999. I documenti ed i relativi elaborati grafici sono raccolti nell'All. 9 cui si riferiscono le fig. di seguito riportate. Partendo dall'analisi delle più recenti (concessione n. 2080/99 e n. 1960/98), si rileva che l'immobile oggetto di stima (foglio 43, particella 227 sub. 51) non è stato interessato dai lavori (v. fig. 5 e fig. 27). Il titolo abilitativo che si riferisce alla costruzione dell'unità immobiliare oggetto di stima è la concessione edilizia n. 1929/1996 (fig. 14, 15 e 16) con inizio lavori in data 22.04.1996 (fig. 13). Merita segnalare che detta concessione riguardava inizialmente un complesso "residenziale". Dalla planimetria di piano terra (fig. 19) è possibile osservare che in prima istanza era prevista la realizzazione di un terratetto abitativo su 2 livelli (PT e P1). A questo titolo abilitativo è seguito subito la 1° variante in corso d'opera (n. 1960/1996), approvata in data 01.07.1996, che vede il cambio di destinazione d'uso in complesso "turistico" e la suddivisione dell'iniziale terratetto in due unità distinte (PT e P1) con l'eliminazione della scala interna e la realizzazione di una scala esterna per l'accesso all'unità al P1 (fig. 9). Con tale variante è stato previsto anche di chiudere il piano seminterrato (fig. 12). In termini di conformità edilizia, catastale e di salubrità degli ambienti, è stata resa idonea dichiarazione a firma del progettista e D.L. Geom. Giorgio Bernardini in data 03.04.1998 (fig. 2 e 3) cui è seguito il Permesso di Agibilità da parte dell'ufficio tecnico del Comune di S. Casciano dei Bagni in data 18.07.1998 (fig. 1).

Il confronto tra lo stato modificato risultante dagli elaborati progettuali approvati della variante in corso d'opera n. 1960/1996 e lo stato di fatto dei luoghi permette di certificare l'assenza di difformità.

12. PROCESSO DI VALUTAZIONE E VALORE DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di stima sono state eseguite alcune indagini di mercato esaminando le richieste per immobili simili on line sia per l'appartamento in proprietà 100/100 posto nel Comune di Gaiole in Chianti che per l'appartamento in multiproprietà (64/100.000) posto nel Comune di San Casciano dei Bagni. Per quest'ultimo in verità costituiscono un esiguo numero le strutture simili nell'intero Comune.

E' stato comunque possibile raccogliere i dati di offerte di appartamenti, nuovi o in buone condizioni, ricavandone il valore unitario (ovvero riferito al mq dichiarato nell'offerta) riportato nei sotto paragrafi che seguono:

A) GAIOLE IN CHIANTI - APPARTAMENTO ca. 100 mq in prossimità di quello oggetto di valutazione:

- Appartamento 2 vani posto in Via Giuseppe Verdi n. 42 - 50 mq – richiesta 62.000 € (1.240 €/mq) compreso posto auto;
- Appartamento 4 vani posto in Via Giacomo Puccini n. 10 - 123 mq – richiesta 100.000 € (813 €/mq);
- Appartamento 4 vani posto in Via Palmiro Togliatti n. 1 – 74 mq – richiesta 76.000 € (1.027 €/mq);
- Appartamento 6 vani posto in Via Monti n. 45 – 214 mq – richiesta 265.000 € (1.238 €/mq) compreso posto auto.

Una volta apportato il correttivo sulla prima e l'ultima richiesta, in quanto considerano anche un posto auto di proprietà (stimabile in € 10.000/cad.), è possibile mediare tra i quattro valori rilevati e, applicando una riduzione del 10% sull'asked price, si ottiene un prezzo a mq pari a 916,12 €/mq rapportato alla superficie commerciale dell'immobile.

Passando quindi all'analisi dello scenario immobiliare rilevato dalla banca dati OMI, si è proceduto alla ricerca della quotazione di un appartamento ad uso residenziale nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, con riferimento all'anno 2023 - Semestre 2°, relativamente a zone centrali di Gaiole in Chianti. I risultati ottenuti sono i seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: GAIOLE IN CHIANTI

Fascia/zona: Centrale/CENTROSTORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1700	L	4	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L	3,3	4,7	L
Autorimesse	NORMALE	385	550	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	470	670	L	1,4	2	L
Posti auto coperti	NORMALE	420	610	L	1,2	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	355	510	L	1	1,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/N 75 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come dell'area dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Vale la pena osservare che l'immobile oggetto di valutazione ricade in una categoria catastale A4, corrispondente ad abitazione di tipo popolare, mentre i valori di mercato di cui sopra si riferiscono ad abitazioni di tipo economico (A3) e abitazioni civili (A2).

Volendo considerare quale valore di riferimento la media tra i prezzi minimi e massimi della categoria A4, si è ricavato detto valore in analogia con quanto riportato per le altre tipologie di abitazioni presenti in tabella ossia maggiorando del 2% il valore di mercato minimo attribuito ad abitazioni di tipo economico. Il valore ottenuto è pari a 1.071,00 €/mq, calcolato sulla superficie utile lorda dell'immobile. Stante il fatto che l'unità immobiliare, nonostante si sviluppi su tre livelli, non possieda spazi accessori (quali balconi, cantine, giardini, etc.) permette di considerare la superficie commerciale di riferimento di valori di mercato coincidente con la superficie utile lorda di riferimento dell'Osservatorio OMI. A questo punto è possibile mediare il valore medio di mercato e quello appena ricavato dall'Osservatorio Immobiliare ottenendo il prezzo medio di 993,56 €/mq che può essere considerato il valore unitario plausibile per la compravendita di un

appartamento di media entità, liberamente e comodamente commerciabile, privo di difetti e di vincoli, ubicato in zone prossime a quella di nostro interesse.

Da ulteriore indagine di mercato effettuata direttamente sul posto è stata raccolta l'offerta di un appartamento in vendita nel complesso edilizio prospiciente l'immobile oggetto di stima ed avente le seguenti caratteristiche: salotto/cucina, camera da letto, bagno e cantina ristrutturato nel 2018 ed arredato - richiesta € 120.000,00 trattabili per 75 mq. Ipotizzando un prezzo di perfezionamento di vendita pari allo 0,90 della richiesta, ca. € 5.000,00 di arredi e ca. € 30.000,00 di costo di ristrutturazione edile e impianti, si ottiene un prezzo parametrico di € 973,00/mq, assolutamente allineato al valore ricavato in precedenza.

Sebbene la prassi valutativa del mercato immobiliare del settore residenziale consideri, in presenza di un immobile locato, un ribasso del valore rispetto ad un immobile libero penalizzandolo con un abbattimento del 20-30%, nel caso di specie si ritiene che tale aspetto non debba essere penalizzante. Tale assunzione trova fondamento ipotizzando una compravendita da parte di un acquirente interessato alla messa a reddito del bene che giustifica, parallelamente al calcolo parametrico, anche il calcolo del valore immobiliare del bene sulla base del metodo reddituale. Procedendo quindi con la determinazione del valore parametrico unitario effettivo di compravendita, occorre tener conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima al fine di effettuare le dovute correzioni, in aumento e in diminuzione, legate alle peculiarità dell'immobile in oggetto. Il primo elemento da considerare è la tipologia dell'immobile in quanto trattasi di terratetto con ingresso indipendente che permette di considerare un incremento percentuale dell'8,00%. Per contro, è stata rilevata:

- a) l'assenza di un ripostiglio (quello identificato nelle planimetrie è di fatto il locale caldaia) o comunque di locali accessori (cantine, sottotetti, resedi, balconi);
- b) l'assenza dell'adeguamento normativo dell'impianto elettrico con conseguente rilascio della certificazione di conformità da parte di ditta specializzata;
- c) l'assenza di APE, per cui è verosimile collocare l'immobile in classe energetica G;
- d) la presenza pressochè uniforme di altezze inferiori al minimo da normativa pari a 2.70 (mediamente 2.50 nelle camere e salotto e 2.65 nel soggiorno con minimo di 2.27 sotto trave nel salotto al P1);
- e) l'incidenza significativa dei corpi scala stante la tipologia edilizia a torre.

Sebbene sia possibile distinguere tra le caratteristiche intrinseche "proprie" dell'immobile (e pertanto ineliminabili) di cui ai punti a), d) ed e) e le altre, che invece risultano sanabili

prevedendo lavori di ripristino e manutenzione, si ritiene opportuno considerare dei coefficienti correttivi percentuali in diminuzione per i punti a): (2,00%), c): (2,00%), d): (5,00%) ed e) (5,00%) funzionali alla compravendita dell'immobile ed ipotizzare un costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico con relativa certificazione di conformità quantificabile in ca. € 5.000,00. Applicando tali considerazioni specifiche sull'oggetto di stima al valore plausibile di € 992,25/mq ricavato in precedenza, si ottiene:

$$€ 993,56/mq + € 79,49/mq (+8\%) - € 19,87/mq * 2 (-2\% * 2) - € 49,68/mq * 2 (-5\% * 2) = € 933,95/mq$$

che, riferito ai mq di superficie commerciale derivanti dalla consistenza complessiva (par. 10-A), permette di determinare il valore del bene:

$$€ 933,95/mq * 101,80 mq - € 5.000,00 = € 90.076,11$$

Seguendo il criterio reddituale per la determinazione del valore dell'immobile in locazione è necessario stimare l'importo su cui il proprietario del bene posto a reddito ottiene un vantaggio economico. E' stato quindi considerato il reddito lordo annuo calcolato sulla base dell'affitto mensile rivalutato ISTAT (632,09/mese All. 10) applicando una riduzione del 30% al fine di calcolare il valore effettivo che genera reddito alla proprietà:

$$€ 632,09/mese * 12 mesi = € 7.585,08/anno - 30\% = € 5.309,56/anno$$

Come saggio di capitalizzazione è stato considerato il rendimento annuo atteso per le normali unità residenziali, corrispondente al 5,00% annuo.

$$€ 5.309,56/anno / 5,00\% = € 106.191,12$$

A tale valore di riferimento devono quindi essere applicate le stesse valutazioni correttive percentuali considerate in precedenza legate ai fattori intrinseci del bene:

$$€ 106.191,12 (+8\%) (-2\% * 2) (-5\% * 2) = € 99.089,06 - € 5.000,00 = € 94.089,06$$

In conclusione risulta corretto considerare quale più probabile valore di mercato per la compravendita dell'unità immobiliare in locazione sita in Gaiole in Chianti Via Giacomo Puccini, 36, la media tra i due valori ottenuti in precedenza opportunamente arrotondata pari a € 92.000,00 (euro novantaduemila/00).

B) SAN CASCIANO DEI BAGNI - APPARTAMENTO ca. 50 mq in prossimità di quello oggetto di valutazione:

MULTIPROPRIETA' Appartamento bilocale 4 posti letto posto in CELLE SUL RIGO (43° settimana) 40 mq – richiesta 10.000 € (250 €/mq);



- MULTIPROPRIETA' Appartamento 4 vani 8 posti letto posto in CELLE SUL RIGO (43° settimana) 60 mq – richiesta 18.000 € (300 €/mq) – Zona OMI E5;
- MULTIPROPRIETA' Appartamento 3 vani posto in CELLE SUL RIGO all'interno dell'Agriturismo il "Il Poggio" 80 mq – richiesta 18.000 € (225 €/mq) - Zona OMI E5;

Mediando tra i tre valori rilevati ed applicando un coefficiente di riduzione del 15% che tiene conto della differenza tra prezzo richiesto e prezzo di vendita si ottiene un prezzo a mq arrotondato pari a 220,00 €/mq rapportato alla superficie commerciale dell'immobile.

Applicando tale prezzo unitario ai mq di superficie commerciale derivanti dalla consistenza complessiva (par. 10 -B), permette di determinare il valore del bene:

$$€ 220,00/mq * 53,86 mq = € 11.849,20$$

Una volta effettuato questo calcolo, trattandosi di una stima riferita ad un particolare diritto reale riferito ad unità immobiliare con destinazione turistico-alberghiera, ed utilizzabile in alcuni periodi dell'anno, si è ritenuto anche in questo caso applicabile il criterio reddituale, attraverso la capitalizzazione del reddito, prendendo a riferimento i prezzi settimanali e per stagione, proprio degli appartamenti interessati dalla presente stima, avendoli scaricati direttamente dal sito dell'agriturismo Il Poggio che gestisce la struttura. La stima del valore di capitalizzazione si basa sulla possibilità di valutare in via presuntiva il reddito che una quota in multi proprietà fornisce al suo possessore. Il reddito lordo può ritenersi corrispondente alla somma che il possessore dovrebbe annualmente spendere per la locazione temporanea di un'abitazione equivalente (A). Il valore corrispondente si riferisce alla locazione di un appartamento bilocale per il periodo 17/08/24 – 24/08/24 (All. 11) ossia relativo alla 33° settimana del calendario universale (All. 12).

In analogia con le valutazioni effettuate sull'immobile in locazione posto a reddito (par. 12-A), per la determinazione del reale valore della quota di multiproprietà, e quindi dell'importo su cui il possessore delle quote ottiene un vantaggio economico, si è considerato sul reddito lordo una riduzione del 30% al fine di calcolare la quota netta che genera reddito al possessore (B).

Le spese sono quelle medie annue e relative alla quota di possesso indicate dal gestore della struttura in sede di sopralluogo (C).

Come saggio di capitalizzazione è stato considerato il rendimento annuo atteso per le normali residenze turistiche, corrispondente al 7,00% annuo.

Di seguito si riporta il calcolo tabellare:

settimana n. 33 - dal 17/08 al 24/08

A- Prezzo settimana listino standard bilocale (100%) (€)	1.400,00 €
B- Prezzo settimana valore di stima reddito per multiproprietà (70%) (€)	980,00 €
C- Stima spese fisse (€)	350,00 €
Prezzo netto settimana (€)	630,00 €
D- Saggio di capitalizzazione (%)	7,00%
Stima valore quote multiproprietà (€)	9.000,00 €

Mediando tra i due valori ottenuti dall'indagine di mercato e dal metodo reddituale si ottiene un valore immobiliare di € 10.424,60.

La valutazione delle incidenze legate alle proprietà intrinseche del bene immobiliare è riconducibile alla sola assenza dell'APE per cui si ritiene congruo applicare anche in questo caso una riduzione del 2,00%.

In conclusione si ottiene il più probabile valore di mercato per la compravendita delle quote di multiproprietà dell'unità immobiliare sita in San Casciano dei Bagni (SI) Via del Poggio snc pari ad € 10.200,00 (euro diecimiladuecento/00).

13. VALORE DEI BENI

Alla luce di quanto emerso dallo sviluppo del processo valutativo di cui al paragrafo precedente, i beni oggetto di stima risultano avere un valore di mercato complessivo pari a:

€ 92.000,00 + € 10.200,00 = € 102.200,00 (euro centoduemiladuecento/00)

Vaglia, 26.07.2024

Allegati alla Relazione di Stima:

- Allegato 1 – Fascicolo Fotografico immobile sito in Gaiole in Chianti (SI);
- Allegato 2 – Fascicolo Fotografico Immobile sito in S. Casciano dei Bagni (SI);
- Allegato 3 – Riferimenti catastali immobile sito in Gaiole in Chianti (SI);
- Allegato 4 – Riferimenti catastali immobile sito S. Casciano dei Bagni (SI);
- Allegato 5 – Consistenza immobile sito in Gaiole in Chianti (SI);
- Allegato 6 – Contratto di locazione [REDACTED];
- Allegato 7 – Consistenza immobile sito in S. Casciano dei Bagni (SI);
- Allegato 8 – Accesso agli atti immobile sito in Gaiole in Chianti (SI);
- Allegato 9 – Accesso agli atti immobile sito in S. Casciano dei Bagni (SI);
- Allegato 10 – Rivalutazione ISTAT canone di locazione [REDACTED];
- Allegato 11 – Locazione app.to bilocale [REDACTED] 17/08/24 – 24/08/24;
- Allegato 12 – Calendario universale.

Dott. Arch. Ing. Massimo Taddei

