

Studio Tecnico

Geom. FRANCESCO ZINGONI

Dottore in Scienze dei Servizi Giuridici

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 4286

Via Benedetto Accolti, 25

50126 Firenze

Tel. 0556800332

Cell. 3356294949

Mail f.zingoni.fi@gmail.com

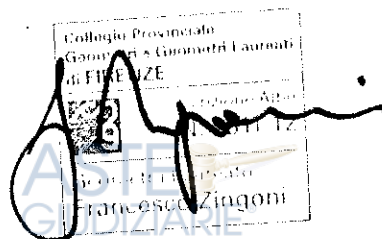
Pec francesco.zingoni@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI IN SESTO FIORENTINO (FI)



GIUGNO 2024



PREMESSA

Oggetto dello studio

Oggetto del presente studio è la determinazione del valore di mercato del diritto di usufrutto in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), sull'immobile destinato a civile abitazione posto in Sesto Fiorentino (FI), Via Massimo D'Azeglio 46 – piano secondo, [REDACTED] cui attuale nudo proprietari è [REDACTED] signor [REDACTED], nato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Definizioni

Per la determinazione del valore di mercato del diritto di usufrutto, i parametri di base sono due: uno oggettivo riferito al più probabile valore di mercato dell'immobile, ed uno soggettivo riferito al titolare del diritto di usufrutto.

Si precisa che, come è noto, il prezzo di un immobile è solo quello che viene pagato all'atto della compravendita al termine di una trattativa, e non necessariamente esso collima con il concetto di valore del bene. La stima del valore, infatti, implica in ogni caso elementi soggettivi. Per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile. Qualunque algoritmo o formula matematica implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi. Dunque, pur essendoci certamente fonti con le quali confrontarsi, quali i prezzi di compravendite avvenute per immobili simili, i dati provenienti dagli operatori del settore (agenzie immobiliari), la stampa commerciale (annunci economici), gli osservatori nazionali (Agenzia del Territorio) o riviste specializzate (Consulente Immobiliare), nessuna di queste rappresenta un elemento di valore assoluto. Ciascuna di queste fonti nasce da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo.

A tale proposito si riportano le seguenti definizioni ufficiali del concetto di Valore di Mercato (Market Value):

- *Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. (Cfr Banca d'Italia, circ. 263/2006, sez. IV p. 1)*
- *Il Valore di Mercato (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (Cfr IVS 2007, IVS 1, 3.1)*

Criteri di stima adottati

Come da incarico ricevuto la stima è di tipo sommario, eseguita sulla base del sopralluogo effettuato in data 6 giugno 2024, indagini catastali, misurazioni su carta e sui luoghi.

Per la valutazione dell'immobile oggetto di studio si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

Successivamente, per il calcolo del valore del diritto di usufrutto, si è applicato il calcolo tabulare previsto dal decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 29/11/2023 (pubblicato in G.U. n. 288 dell'11/12/2023).

Ubicazione

L'immobile è situato nel comune di Sesto Fiorentino (FI), Via Massimo D'Azeglio 46 (in angolo con Via Ippolito Nievo), piano secondo. Trattasi di zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia a destinazione prevalentemente residenziale di livello corrente, ben servita da viabilità primaria e secondaria.

Classificazione OMI:

- Fascia: Periferica/NETO-PADULE-VOLPAIA
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale: 4

Consistenza e descrizione dell'immobile

Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, composto da cinque piani fuori terra con ascensore, risalante agli anni '60.

L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo, e composto da quattro vani compresa cucina, oltre bagno, accessori e due balconi.

La consistenza del bene, calcolata secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (*SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari*), e per gli accessori secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, si riassume in una superficie commerciabile conguagliata pari a circa 100 mq.

Stato dei luoghi, finiture, stato di manutenzione

Come accertato in corso di sopralluogo eseguito in data 06/06/2024, attualmente l'immobile risulta in buone condizioni di uso e manutenzione.

Le finiture sono di livello corrente e le dotazioni impiantistiche complete. Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrosanitario, impianto termo-singolo, condizionamento a split, impianto telefonico e TV distribuiti, il tutto funzionante ed in buone condizioni di uso e manutenzione.

Si segnalano criticità manutentive nelle parti condominiali interne (androne e vano scale).

Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino (FI), l'immobile è correttamente intestato a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) usufruttuario per la quota di 1000/1000
- [REDACTED], nato a Firenze il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), nuda proprietaria per la quota di 1000/1000

censito al foglio 44, particella 800, subalterno 17, Cat. A/2, classe 1, vani 5, R.C. € 387,34.

La planimetria catastale depositata in atti risulta non conforme all'attuale stato dei luoghi.

Altresì, si rileva l'errata individuazione toponomastica nel certificato catastale, indicata come Via Ippolito Nievo 117, anziché al corretto indirizzo Via Massimo D'Azeglio 46.

Situazione urbanistica

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, ed è stato oggetto di richiesta di sanatoria per modifiche interne, di cui alla domanda prot. n. 8077 del 28/02/1995, cui è seguito rilascio di Concessione in Sanatoria n. 97/1071 in data 11/09/1997

Valori unitari di stima adottati

Per l'individuazione del più corretto valore unitario applicabile si sono incrociati - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali.

Il valore unitario medio applicato alla superficie commerciabile congruata dell'immobile è il seguente:

Superficie abitativa = €/mq 2.000,00

Coefficienti correttivi

Al fine di rendere coerente il valore unitario adottato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	0,98
Situazione impiantistica	1,00
Conformità edilizia/catastale	0,98
Situazione condominiale	0,99

Stima dell'immobile

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

Consistenza		P.U.	Coeff. Correttivi	Vaslore	
Superficie abitabile congruagliata	100,00	2.000,00	0,95	€	190.159,20
Coeff. Correttivi					
Uso e manutenzione	0,98				
Situazione impiantistica	1,00				
Conformità edilizia/catastale	0,98				
Situazione condominiale	0,99				
			(arr.)	€	190.000,00

Il più probabile valore di vendita a libero mercato dell'immobile, libero da persone e cose, è pari, in cifra tonda, ad € 190.000,00 (euro centonovantamila/00).

Stima del valore dell'usufrutto

Come anticipato in premessa, allo stato attuale l'immobile è gravato da diritto di usufrutto in favore di [REDACTED], nato a [REDACTED]

Il valore di tale diritto è calcolato sulla base di quanto previsto dal decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 29/11/2023, pubblicato in G.U. n. 288 dell'11/12/2023 (tabella di seguito riportata).

Età usufruttuario	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
da 57 a 60	60%	40%
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

Trattandosi nel caso in esame di usufruttuario di età attualmente compresa tra i 51 ed i 53 anni, si traduce il valore dell'usufrutto con il seguente calcolo:

- Valore dell'usufrutto = € 190.000 x 70% = **€ 133.000,00 (euro centotrentatremila/00)**

Firenze, 21 giugno 2024

Geom. Francesco Zingoni