

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

IMMOBILE POSTO NEL COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO LOC.

"CASTRONCELLO" n° clv. 4



Trattasi di edificio artigianale adibito alla lavorazione dei metalli preziosi costituito da un edificio principale con adiacente accessorio posto sul retro del fabbricato oltre a terreno pertinenziale della superficie di circa mq 560.

Gli scriventi Geom. Fabio Pratesi iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze con il n° 3684/12 e geometra Leonardo Fantechi iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze con il n° 3474/12, con studio in Sesto Fiorentino Via P.zza L. Ghiberti 28/A presentano la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico del Commissario Liquidatore dott. Gian. Paolo Carotti.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Espletate le operazioni e le ricerche ritenute necessarie, gli scriventi redigono il presente elaborato estimativo, diviso in due parti delle quali una descrittiva ed una di raccolta documentale.

Premesso

- che ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio, gli scriventi hanno dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati e dei documenti indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione, catastale e comunale;
- che raccolta la documentazione necessaria, sono stati predisposti ed estratti gli elaborati grafici e fotografici facenti parte integrante della presente perizia;
- che si è proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, gli scriventi rassegnano il seguente elaborato tecnico estimativo.

A) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA.

I beni oggetto di stima trovano collocazione nei pressi dell'abitato del Comune Castiglion Fiorentino e più precisamente all'interno della frazione di "Castroncello", distante circa 7,0 Km dal centro città.

Detti beni sono costituiti nella fattispecie da un fabbricato artigianale edificato con pianta rettangolare di un solo piano fuori terra, della superficie utile lorda pari a mq 202 oltre ad un corpo accessorio adiacente posto sul retro del fabbricato della superficie di mq. 24 e terreno di pertinenza di circa mq. 560.

B) DESCRIZIONE DEI BENI

B1- Edificio principale: Trattasi di un'immobile produttivo già adibito all'attività di lavorazione di metalli preziosi all'interno del quale, oramai dall'anno 2010, non viene però più esercitata alcuna attività lavorativa.

Di origine indubbiamente agricola l'edificio, risalente ai primi anni 70, è costituito da una struttura verticale in blocchi di cemento intonacati con copertura a volta costituita da archi portanti in cls precompresso e laterizio con soprastante manto in tegole marsigliesi.

L'altezza interna rilevata è pari a ml 3,00 ed è dettata all'interno del vano principale da una controsoffittatura in pannelli di cartone pressato e mentre

per i vani destinati ad ufficio ed gli accessori, da una soffittatura in tavelloni di laterizio e travetti prefabbricati in C.A. tipo Varese.

Le finiture dei locali sono costituite da una pavimentazione in mattonelle di gres 30x30, con pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei servizi igienici, rivestite in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio e dotati di inferriate, ad eccezione delle due porte di accesso realizzate direttamente in acciaio.

Le porte interne sono in parte in legno tamburato e in parte in metallo.

La dotazione impiantistica dei beni consta di:

- Impianto elettrico e di illuminazione parzialmente distribuita in canalina esterna.
- Impianto di distribuzione di gas GPL sia per uso produttivo che di riscaldamento degli ambienti, a suo tempo garantito da un areotermo di potenzialità inferiore a 30.000 Kcal/h ma ormai in disuso da anni; Si rileva altresì la mancanza del serbatoio del combustibile.
- Impianto idrico sanitario allacciato ad un pozzo privato ubicato in altra proprietà di cui si ignora la potabilità o meno dell'acqua prelevata.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue facenti capo ad una fossa biologica del tipo IMHOF.
- Impianto citofonico e di allarme attualmente entrambi disattivati.

Impianti per i quali, alla data odierna, non sono stati ancora fornite le relative certificazioni di conformità o di rispondenza.

B2 -Corpo di fabbrica accessorio - a pianta rettangolare edificato in adiacenza al fabbricato principale presenta altezza minima pari a ml 3,25 ed altezza massima pari a ml. 3,75 ha una struttura portante mattoni di cemento non intonacati con copertura a falda costituita da travetti in c.a. tipo Varese e tavelloni con manto in marsigliesi.

La pavimentazione non è presente come non è presente il tamponamento del lato frontale da cui si accede.

Nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare, in aderenza al corpo di fabbrica accessorio, la presenza di una tettoia con struttura in tubolari di acciaio e pannelli coibentati (vedi foto n° 4).

C) CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO GENERALE

Ricapitolando i beni oggetto di valutazioni sono costituiti da un fabbricato principale della superficie lorda di circa mq 202, di un fabbricato accessorio

della superficie lorda pari a mq 24,00 edificato in adiacenza al fabbricato principale e di un terreno pertinenziale su tre lati della superficie complessiva di circa mq. 560,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta complessivamente in cattivo stato di manutenzione con infiltrazioni diffuse di acqua meteorica dalla copertura che hanno determinato localizzati sfondamenti della controsoffittatura in pannelli di cartone pressato. Stesso discorso per i locali destinati ad ufficio dove si rileva altresì lo sfondellamento dei tavelloni in laterizio del soffitto con crollo parziale per una superficie di circa 2 mq .

Le facciate intonacate sui lati Nord, Ovest, Sud non sono tinteggiate, la facciata sul lato Est presenta il nudo della muratura in blocchi di cemento.

D) DATI CATASTALI

All'Agenzia del Territorio della provincia di Arezzo, sezione catasto urbano del comune di Castiglion Fiorentino l'unità immobiliare oggetto di valutazione è correttamente intestata alla [REDACTED]

integralmente rappresentata al foglio di mappa 89 p.lla 218, categoria C/3 di classe 4, consistenza mq. 205, superficie catastale mq 229 e rendita catastale pari ad €. 1.016,39.

Si rileva che l'ultima planimetria catastale depositata in data 21/11/98 prot. A.02951.1/1998 pur risultando sostanzialmente corretta nella rappresentazione del fabbricato riporta un orientamento errato.

F) SITUAZIONE EDILIZIA

Da verifiche effettuate presso i competenti uffici Tecnici del Comune di Castiglion Fiorentino è risultato che il fabbricato oggetto di stima è legittimato dai seguenti titoli edilizi :

- Licenza Edilizia n° 120/1974 del 24/12/1974 per costruzione di fabbricato agricolo.
- Concessione edilizia in sanatoria n° 108 del 24/09/1994 riguardante l'edificazione in aderenza del fabbricato accessorio.
- Concessione edilizia n° 204/1995 del 29/09/1995 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da agricolo a laboratorio artigiano del fabbricato.
- Concessione edilizia n° 295/98 del 17/11/1998 per varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n° 204/1995.

Dall'esame dei grafici allegati ai citati titoli edilizi con lo stato dei luoghi si rileva una diversa posizione e forma della copertura fra la licenza originaria di costruzione ed i titoli edilizi modificativi inoltre, relativamente alla tettoia con struttura in tubolari di acciaio e pannelli coibentati in adiacenza al fabbricato accessorio, si rileva che la stessa non solo risulta illegittima dal punto di vista edilizio ma realizzata a cavallo del confine con la p.lla distinta al Fg di mappa 89 p.lla 279 di altra proprietà.

G) SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene sopra descritto nel Regolamento Urbanistico vigente e più precisamente nella variante n° 03 del Giugno 2018 risultano perimetrati come zona TF2 zona "Tessuti densi lungo le direttrici di connessione urbana e territoriale nelle quali sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, e urbanistica con possibilità di ampliamento della SUL esistente nella misura massima del 20%. (vedi all. II), Anche se ammissibile, la variazione in residenziale del bene, non risulta comunque economicamente appetibile a causa degli elevati costi di trasformazione a fronte di ricavi ad oggi comunque di scarsa rilevanza.

H) SERVITÙ

H1- Servitù a favore - L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha accesso carrabile e pedonale dalla Strada Provinciale 27 tramite una striscia di terreno della larghezza di ml 3,00 che passando in fronte ai fabbricati attraversa le particelle 278 e 89 il tutto come meglio descritto negli atti di provenienza ai rogiti del Notaio De Stefano rep. 28410 del 26/02/1998 e rep. 57537 del 19/12/2008.

H2 - Servitù passiva - non si rileva negli atti di provenienza, alcun cenno alla costituzione di servitù di passo per l'accesso alla residua proprietà Roggi Marcello (particelle 279 e 282 del foglio 89) attraverso i beni oggetto della presente perizia.

I) PROVENIENZA

Il bene oggetto di valutazione è pervenuto alla

in forza dell'atto rogato not. Giuseppe De Stefano in data 19/12/2008 rep. 57537.

L) ANALISI DELLE CONSISTENZE

La consistenza dei beni oggetto di valutazione è stata rilevata metricamente e, come già accennato, ha determinato le seguenti superfici lorde:

- Fabbricato produttivo con copertura a volta mq. 202,00
- Fabbricato Accessorio mq. 24,00

Per la superficie del terreno pertinenziale si è operata la detrazione della superficie dell'edificio dalla superficie risultante dalla visura storica a catasto terreni della p.la 218 dalla quale operazione risulta che il terreno pertinenziale si estende approssimativamente per mq. 560.

M) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

M1) Estrinseche

Ambiente economico sociale: il fabbricato oggetto di valutazione si colloca appena fuori il centro abitato del Comune di Castiglion Fiorentino, in zona tipicamente e storicamente a vocazione agricola all'interno della quale non si rilevano insediamenti industriali, artigianali o comunque produttivi.

Collegamenti stradali: La frazione di Castroncello dista 7Km dal centro di Castiglion Fiorentino tramite la Strada provinciale 27 e 15 Km di strada provinciale (Sp 25) dall'Innesto dell'A.1 di Monte S. Savino

Condizioni climatiche: tipiche della zona pre-collinare del centro-Italia.

M2) Intrinseche

Il fabbricato principale oggetto di stima, edificato nell'anno 1974 originariamente a destinazione agricola, presenta un involucro di scarsa qualità sia strutturale che energetica con una prestazione energetica pari a 665 ,45 KW/mq anno che lo classificano in una classe "G" profonda.

Funzionalità degli impianti: tutti gli impianti tecnologici presenti risultano di vecchia fattura per i quali non è stato possibile rintracciare i relativi certificati di conformità e dei quali non si è potuto verificarne l'effettivo funzionamento.

Finiture: di qualità economica.

Esposizione: buona, su tre lati del fabbricato.

Panoramicità: non di rilievo.

N) CONSIDERAZIONI GENERALI E CRITICITÀ RISCOSE

In merito alla Situazione Edilizia rilevata con particolare riferimento alle difformità della copertura del fabbricato principale fra quanto rappresentato nella licenza di costruzione e lo stato attuale, da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglion Fiorentino è emerso che le

stesse sono di scarsa rilevanza e superati dai successivi atti legittimativi rilasciati dall'Amministrazione stessa.

Discorso a parte per la tettoia in struttura metallica e pannelli edificata in adiacenza al corpo accessorio, che realizzata in assenza di titolo autorizzativo a cavallo fra due diverse proprietà, dovrà essere oggetto di demolizione con rimessa in pristino dello stato antecedente. Opere per le quali gli scriventi valutano un costo di circa € 3.500,00.

Alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto in data 7 marzo 2018, come risultante dall'allegata documentazione fotografica, l'unità immobiliare si presentava ancora occupata da arredi e macchinari relativi all'ultima attività di lavorazioni di metalli preziosi da tempo dismessa, .

O) VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore commerciale, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presente: la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la forma, la tipologia ecc.

In base a quanto sopra riportato si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche tenuto conto anche dei valori estratti dalla banca dati della borsa immobiliare dall'Agenzia del Territorio di Arezzo che riporta i seguenti valori :

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIORENTINO

Fasciazione: Extraurbana/PICCOLE FRAZIONI - ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (L/M)	Valorizzazione (Cmq x mss)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	NORMALE	275	390	L	1,4	2,1	M
Laboratori	NORMALE	465	700	L	2	3,2	M

Fatte tutte le dovute considerazioni relativamente alle caratteristiche del fabbricato si ritiene che possa essere eseguita la seguente valutazione:

- Fabbricato principale mq. 202,00 x €/mq 550,00 = € 111.100,00
- Corpo accessorio mq. 24,00 x €/mq 200,00 = € 4.800,00
- Terreno pertinenziale mq. 560 x €/mq 13,00 = € 7.280,00

Sommano € 123.180,00

Eseguite tutte le considerazioni in merito alla situazione complessiva dei beni oggetto di stima che emerge dalla presente relazione tecnica estimativa e degli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si può affermare che il più probabile valore si aggira cautelativamente intorno ad € 120.000,00 (centoventimila/00).

Elenco allegati all'elaborato peritale

- All. (I) Inquadramento Territoriale e Urbanistico;
- All. (III) documentazione catastale
- All. (VII) Documentazione fotografica

In ragione di quanto sopra esposto i sottoscritti geometri Fabio Pratesi e Leonardo Fantechi con la presente relazione tecnica estimativa che si compone di pag. 8 e n° 3 allegati ritengono di aver assolto all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni chiarimento in merito.

Sesto Fiorentino lì 1/7/2019

Con osservanza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

