

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SAN MINIATO,
VIA DEL CASTELLONCHIO, N° 37

Valutatore indipendente: Nominativo: Geom. Mori Massimiliano
Indirizzo: Piazza dei Seccatoi, n° 10 - Fucecchio
Num. Telefonico: 0571 - 20052
Iscrizione Albo: dei Geometri Prov. di Pisa al n° 1173

Parte Committente: Liquidatore Dott. Luca Bartali, per procedura di
liquidazione controllata di _____,

Il sottoscritto Geom. Mori Massimiliano iscritto all'Albo della Provincia di Pisa al n° 1173, sulla base del mandato ricevuto, e dopo aver effettuato personalmente il sopralluogo e l'ispezione dell'interno immobile, trasmette un rapporto di valutazione con determinazione del valore di mercato e/o il valore diverso dal valore di un appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio di vecchia costruzione, posto in San Miniato, fraz. Ponte a Egola, Via del Castellonchio, n° 37, e precisamente l'appartamento sulla sinistra a piano primo costituito da soggiorno - pranzo, cucina, disimpegno, due camere e bagno; l'ingresso all'immobile avviene tramite corte in comproprietà

Caratteristiche dell'area circostante: AGRICOLA

Confini: PARTI COMUNI, SALVO SE ALTRI

Provenienza: ATTO DI COMPRA VENDITA ROGATO NOTAIO

Presenza di servitù attive e/o passive: NESSUNA

Presenza di eventuali fattori ambientali rilevanti: NESSUNA

Stato di manutenzione: BUONO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI

ABITAZIONE (PIENA PROPRIETÀ)

Categoria: A/2

Classe: 2

Consistenza (indicare sia i vani che la consistenza metrica, con la distinzione tra superficie principale e secondaria): MQ. 81 ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 79

Rendita Catastale: €. 349,77

Foglio/Particella/Subalterno: FOGLIO DI MAPPA 7 PART. 124 SUB. 16

Conformità Catastale (indicare, nel caso l'immobile risulti irregolare, un'opportuna motivazione esprimendo un parere sulla commerciabilità, e una valutazione circa l'ammontare dei costi necessari alla regolarizzazione): RISULTA CONFORME

CORTE QUOTA 8/12 (PIENA PROPRIETÀ)

Categoria: F/1

Foglio/Particella/Subalterno: FOGLIO DI MAPPA 7 PART. 124 SUB. 19 - 22 - 18 - 20 E 17

Categoria: F/4

Foglio/Particella/Subalterno: FOGLIO DI MAPPA 7 PART. 124 SUB. 23

Consistenza (indicare sia i vani che la consistenza metrica, con la distinzione tra superficie principale e secondaria): SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ. 1.669,00

Autorizzazioni Edilizie/Concessioni: COSTRUZIONE ANTE 01/09/1967 –
SUCCESSIVA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI CERTIFICATA DEL 02/10/2012
P. E. 599/2021

IMPIANTI

- IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO,
RISCALAMENTO RADIANTE SOTTO PAVIMENTO CON CALDAIA A GPL.

FINITURE

- ESTERNAMENTE L'IMMOBILE, DI CUI L'UNITÀ IN OGGETTO FA PARTE, NON È
TINTEGGIATO; ALL'INTERNO È RIFINITO CON INFISSI IN LEGNO E VETRO
CAMERA, PERSIANE IN LEGNO, PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO,
PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO, RUBINETTI IN ACCIAIO E RIVESTIMENTI
IN CERAMICA.

CRITERI ESG - ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE

Pericolosità idraulica/fascia di inondabilità (bassa/media/alta): MEDIA

Pericolosità idrogeologica (bassa/media/alta/molto alta): BASSA

Zona sismica su scala nazionale (1/2/3/4): 3

Inquinamento Atmosferico (presente/assente): ASSENTE

Inquinamento Acustico (presente/assente): ASSENTE

Inquinamento Elettromagnetico (presente/assente): ASSENTE

Presenza materiali inquinanti: NON PRESENTI

Presenza altri impianti (fotovoltaico/pannelli solari): NON PRESENTI

CERTIFICAZIONE ENERGETICA A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Status A.P.E. (presente/assente/esente): _____

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (barrare il metodo valutativo scelto)

- X Metodo del Confronto di Mercato
 Metodo Finanziario
 Metodo dei Costi

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (barrare il metodo valutativo scelto)

- X Market Comparison Approach
 Sistema di Stima
 Market Comparison Approach e Sistema di Stima

MARKET COMPARISON APPROACH

Parametri del segmento di mercato (descrivere le informazioni sul segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto):

COMPARABILI

COMPARABILE 1 → AG. BRUNI FUCECCHIO			
	Ponte a Egola €. 165.000,00 Appartamento 2° p.	mq. 78 vani 4,0 posto auto 2 bagni 1 terrazzo	Classe Energetica "G" Riscaldamento metano Stato Manutenzione Ottimo
COMPARABILE 2 → AG. IMMOBILIARE BUGGIANI			
	Loc.tà La Catena €. 145.000,00 Appartamento 1° p.	mq. 88 vani 4,0 posto auto 1 bagno 1 terrazzo	Classe Energetica "G" Riscaldamento metano Stato Manutenzione Ottimo
COMPARABILE 3 → AG. MEDIATORI GROUP			
	Loc.tà La Catena €. 139.000,00 Appartamento 2° p.	mq. 86 vani 4,0 cantina 1 bagno 2 terrazzi	Classe Energetica "F" Riscaldamento metano Stato Manutenzione Ottimo

Tabella dei dati (inserire le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, tra cui data indagine, prezzo, indirizzo, mq. oltre ad eventuali altre caratteristiche qualitative/quantitative a mezzo della dimostrazione come da tabella esplicativa che segue):

Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Fonte (atto c. v.)	Ag. Bruni	Ag. Buggiani	Mediatori Group	
Deprezzamento 10% per reperimento valori €.	148.500,00	130.500,00	125.100,00	incognita
Indirizzo	Via Tosco Romagnola	Loc.tà La Catena	Loc.tà La Catena	Via del Castellonchio
Data (in mesi)	06/2025	06/2025	06/2025	06/2025
Caratteristica 1 (sup. principale)	75	85	83	70
Caratteristica 2 (sup. secondaria)	3	3	3	2
Caratteristica 3 (servizi in n°)	2	1	1	1
Classe Energetica	G	G	F	presunta G
Caratteristica (Liv. Manutenzione)	3	3	3	3

Tabella dei prezzi marginali (indicare, per ogni caratteristica presa in esame, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica a mezzo della dimostrazione come da tabella esplicativa che segue):

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data €.	0,00	0,00	0,00
Caratteristica 1 (sup. principale) €.	1.904,00	1.483,00	1.507,00
Caratteristica 2 (sup. secondaria) €.	952,00	742,00	754,00
Caratteristica 3 (servizi in n°) €.	- 10.000,00	0,00	0,00
Classe Energetica	0,00	0,00	+ 7.000,00
Caratteristica (Liv. Manutenzione)	0,00	0,00	0,00

- Secondo la metodologia EVS in una scala da livello 1 a livello 3 considero: **livello 1** "L'IMMOBILE PRESENTA NOTEVOLI SITUAZIONI DI DEGRADO RICHIEDENTI L'ESECUZIONE DI UN ORGANICO INTERVENTO DI MANUTENZIONE DELLE STRUTTURE E/O L'ESECUZIONE DI SOSTANZIALI OPERE ATTE ALLA SOSTITUZIONE DI ELEMENTI STRUTTURALI", **livello 2** "UNITÀ IMMOBILIARE CHE MANIFESTA ACCETTABILI CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE SE PUR SONO PRESENTI FENOMENI DI DEGRADO CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI MANUTENZIONE SPECIFICI E LIMITATI" e **livello 3** "LE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE SONO NELLO STATO ORIGINARIO E TALI DA NON DOVER RICHIEDERE ALCUNA OPERA DI MANUTENZIONE ORDINARIA NE STRAORDINARIA".

- Considero che ad ogni livello di manutenzione sia assegnato un costo d'intervento di € 30.000,00:

da Liv. 1 a Liv. 2 = € 30.000,00

da Liv. 2 a Liv. 3 = € 30.000,00

da Liv. 1 a Liv. 3 = € 60.000,00

Tabella di valutazione (indicare il "prezzo corretto di ciascun comparabile" cioè il valore di mercato dell'immobile derivante dallo specifico confronto a mezzo della dimostrazione come da tabella esplicativa che segue):

Prezzo e caratteristiche (euro)	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo totale €.	148.500,00	130.500,00	125.100,00
Data + o - €.	0,00	0,00	0,00
Caratteristica 1 (sup. principale) + o - €.	- 5 x 1.483,00 = - 7.415,00	-15 x 1.483,00 = - 22.245,00	- 13 x 1.483,00 = - 19.279,00
Caratteristica 2 (sup. secondaria) + o - €.	-1 x 742,00 = -742,00	-1 x 742,00 = -742,00	-1 x 742,00 = -742,00
Caratteristica 3 (servizi in n°) + o - €.	- 10.000,00	0,00	0,00
Classe Energetica	0,00	0,00	+ 7.000,00
Caratteristica (Liv. Manutenzione) + o - €.	0,00	0,00	0,00
Prezzi Corretti €.	130.343,00	107.513,00	112.079,00

Sintesi conclusiva (indicare la valutazione dell'immobile, il valore di pronto realizzo e il valore da assicurare):

Il prezzo corretto è il valore di mercato del subject (bene oggetto della valutazione) riferito al prezzo del comparabile in esame. Se i comparabili sono due o più, il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media aritmetica, ovvero dalla media ponderata, nella quale i pesi sono stimati in ragione delle ipotesi metodologiche svolte e dell'attendibilità dei dati immobiliari rilevati.

Determinazione variazione % assoluta				4,18%
Ponderazione	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	
Attribuzione pesi %	0%	50%	50%	
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%				100%
Prezzo corretto medio ponderato € 110.000,00 da aggiungere il valore della quota del terreno esterno ad uso corte pari ad € 6.000,00				€ 116.000,00

Fucecchio, li 25/06/2025

