

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ASTE GIUDIZIARIE®
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione n. 216/2016

G.E. dott.ssa Stefania Bruno

(riunita con R.G.E. 217/2016 in data 14/12/2017)

ASTE GIUDIZIARIE®

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®

CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERTIVO – SOCIETA' COOPERATIVA

contro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Oggetto: Stima del Lotto UNICO P (ex Lotti B + C)

La sottoscritta Ing. Monica Fiorillo, in qualità di consulente tecnico incaricato dal Tribunale di Prato per le Esecuzioni immobiliari R.G.E.I.N. 216-217/2016, essendo stato ipotizzato l'accorpamento dei lotti B e C in un unico lotto, identificato d'ora in poi con "**Lotto P**", con l'esclusione del Lotto E, riporta di seguito l'aggiornamento del valore di stima del lotto unico come sopra identificato, secondo il verbale di udienza del 12/04/2022.

In caso di vendita all'incanto del lotto unico così ipotizzato, sarà opportuno redigere una nuova perizia riferita per comodità al solo lotto in oggetto; nel qual caso si ricorda che alcuni accertamenti tecnici già esperiti sono riferiti all'epoca delle operazioni peritali del 2017 (fotografie e rilievo degli interni delle u.i., accertamenti ipotecari, verifica stato di occupazione e sussistenza di contratti di affitto o comodato, etc...).

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore del lotto unico P in oggetto, è la ricerca del più probabile valore di libero mercato secondo il metodo comparativo, e la successiva applicazione delle dovute decurtazioni e riduzioni.

Si precisa che oltre ad aggiornare la stima riferendola ad un oggetto sostanzialmente diverso dai beni stimati nel 2017 (villa libera su quattro lati seppur divisa in due abitazioni, in luogo di due appartamenti in villa bifamiliare), la valutazione viene allineata al mercato immobiliare attuale.

Il valore unitario attribuito è stato determinato sulla base di indagini di mercato su beni comparabili a quello in esame, svolte presso operatori del settore attivi nel Comune di Poggio a Caiano, e sulla base di recenti compravendite.

Analogamente alle valutazioni condotte nella redazione della perizia del 2017, incidono nella scelta del valore unitario di mercato del LOTTO P: l'ottima ubicazione in zona residenziale e centrale molto richiesta, le pertinenze esterne, lo stato manutentivo buono, le finiture di pregio ma non recenti, gli impianti e l'efficienza energetica non elevata, e infine la metratura totale, che aumentando in maniera sostanziale nell'accorpamento dei lotti B e C, comporta una riduzione dell'appetibilità sul mercato.

Tutto ciò premesso, è stato così identificato per il LOTTO P un valore di mercato medio pari a circa 1950,00 €/m².

Tale valore risulta congruo con le quotazioni della Banca dati OMI, riferite al Comune di Poggio a Caiano nel secondo semestre 2021 (ultimo disponibile) per ville e villini, tenuto conto dello stato conservativo del bene in oggetto e della sua metratura.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PRATO

Comune: POGGIO A CAIANO

Fascia/zona: Centrale/POGGIO A CAIANO - POGGETTO

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	1850	2200	L	8,7	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1750	L	5,5	7,3	L
Box	NORMALE	800	1100	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L			
Ville e Villini	NORMALE	1900	2200	L	8,4	9,8	L

Il valore ipotizzato trova riscontro anche nelle quotazioni del Borsino Immobiliare, dove in riferimento alle tipologie ed alla qualità degli immobili si ritrovano i seguenti range di valori unitari.

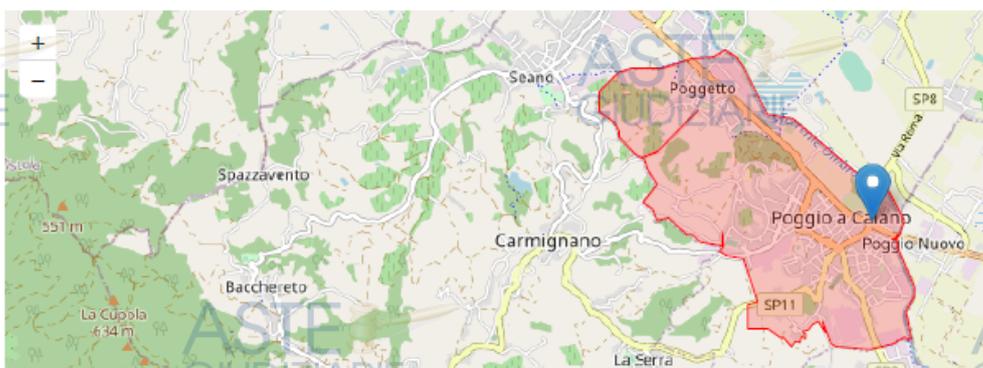
ZONA POGGIO A CAIANO POGGETTO

📍 Posizione Zona

Centro

🏠 Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)



Quotazioni Immobiliari di Zona

🏠	🏢	🚗	🏠
Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
<p>Quotazioni di Vendita</p>		<p>Quotazioni di Affitto</p>	
<p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p>			
Valore minimo Euro 2.013	Valore medio Euro 2.319	Valore massimo Euro 2.624	Valuta subito questo immobile
<p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p>			
Valore minimo Euro 1.760	Valore medio Euro 2.026	Valore massimo Euro 2.292	Valuta subito questo immobile
<p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p>			
Valore minimo Euro 1.295	Valore medio Euro 1.434	Valore massimo Euro 1.574	Valuta subito questo immobile
<p>Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p>			
Valore minimo Euro 1.480	Valore medio Euro 1.901	Valore massimo Euro 2.321	Valuta subito questo immobile

Pertanto la sottoscritta ritiene di confermare un valore di mercato unitario di **1950,00 €/m²**.

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario individuato alla superficie convenzionale lorda complessiva del bene.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici convenzionali calcolate come previsto dal Borsino Immobiliare, ovvero considerando:

- al 100% le superfici dei vani e accessori diretti, al lordo delle murature secondo relative convenzioni;
- al 75% le superfici di soffitte/mansarde;
- al 35% le superfici di logge, balconi e terrazze coperte;
- al 10% giardini/resedi di ville fino alla superficie della stessa, al 2% per la quota eccedente 2% (nel caso di vendita all'incanto di lotto unico appare corretto attribuire al resede a verde che circonda l'immobile il valore di superficie accessoria godibile in via esclusiva)

Si riporta la tabella seguente a riepilogo del calcolo della superficie totale.

LOTTO P (ex Lotti B e C)				
Determinazione superfici convenzionali ragguagliate				
ex Lotto B :				
descrizione	piano	superficie convenzionale m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
appartamento	terra	210,00	100%	210,00
loggia	terra	19,00	35%	6,65
Totale Lotto B =				216,65
ex Lotto C :				
descrizione	piano	superficie convenzionale m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
appartamento	primo	202,00	100%	202,00
soffitta/mansarda	secondo	170,00	75%	127,50
loggia	primo	19,00	35%	6,65
terrazza frontale	primo	25,00	35%	8,75
terrazza tergaie	primo	24,00	35%	8,40
terrazza	secondo	24,00	35%	8,40
Totale Lotto C =				361,70
giardino/resede:				
giardino: fino alla sup. coperta edificio	terra	235,00	10%	23,50
giardino: quota eccedente	terra	132,00	2%	2,64
Totale giardino =				26,14
Totale LOTTO P =				604,49

Pertanto il valore di mercato di riferimento del bene oggetto di stima all'attualità è determinato in:

LOTTO P (ex Lotti B e C)		
Determinazione valore di mercato		
SUPERFICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €
604,49	1950	€ 1 178 755,50

Il valore suddetto deve essere ridotto delle spese stimate per la regolarizzazione dell'immobile, e deprezzato per la mancanza di garanzia per vizi (che di seguito viene evidenziata, anziché applicarla a monte sul valore unitario come fatto nella perizia 2017).

Pertanto il valore di mercato di riferimento del bene oggetto di stima all'attualità è determinato in:

LOTTO P (ex Lotti B e C)	
VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO	€ 1 178 755,50
DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONI E ATTESTAZIONE AGIBILITA' LOTTO B (ONERI DI RIMESSA IN PRISTINO, SPESE TECNICHE E SANZIONI MASSIME STIMATE)	-€ 4 690,00
DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONI E ATTESTAZIONE AGIBILITA' LOTTO C (SPESE TECNICHE E SANZIONI PECUNARIE STIMATE)	-€ 86 090,00
DEPREZZAMENTO DEL 5% PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI E LIMITAZIONI DERIVANTI DAGLI ABUSI NON SANABILI LOTTO C	-€ 58 937,78
VALORE IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE	€ 1 029 037,73

Infine occorre richiamare i costi stimati nell'integrazione del 28/03/2022, per l'eventuale demolizione del corpo loggia-scale realizzato in parte su terreno di altra proprietà non oggetto di esecuzione, e la realizzazione di una nuova scala di accesso al piano primo, esterna o interna.

Ciò ferma restando, per chi dovesse acquistare, la possibilità di chiedere l'accessione invertita.

STIMA COSTO EVENTUALE DEMOLIZIONE LOGGIA/SCALA E REALIZZAZIONE NUOVA SCALA	
COSTO STIMATO PER DEMOLIZIONE CORPO LOGGIA SCALE E REALIZZAZIONE NUOVA SCALA ACCESSO PIANO PRIMO	-€ 60 000,00
DEPREZZAMENTO PER PERDITA SUPERFICI LOGGIA PIANO TERRA E PRIMO (19 M ² A PIANO, FORNISCONO UNA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = 2 x 19 x 35%, A CUI APPLICARE IL VALORE UNITARIO ADOTTATO)	-€ 25 935,00
TOTALE STIMATO A DETRARRE	-€ 85 935,00
VALORE	€ 943 102,73
arrotondamento:	
VALORE FINALE IMMOBILE BASE ASTA	€ 943 100,00 ##

In conclusione il più probabile valore di mercato del lotto unico P all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato determinato in

Euro 943.100,00 (novecentoquarantatremilacent0,00)

Si precisa che la valutazione dell'immobile è da considerarsi **A CORPO**, anche se ci si riferisce alla superficie, quindi variazioni nel calcolo della stessa, non modificano la valutazione del bene.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 20/05/2022

Il perito

Ing. Monica Fiorillo