

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta  
Fabbricato civile di due piani fuori terra, il piano terra è composto da ingresso con ripostiglio, disimpegno con scale, soggiorno-pranzo, cucina e portico; al piano primo da quattro camere di cui una con bagno, bagno wc e soffitta non praticabile al piano secondo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 268, Part. 238, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 310.900,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo, tenendo conto della superficie complessiva opportunamente omogeneizzata, adottata dagli operatori del settore ed arrotondata al metro quadrato. La consistenza è quindi la superficie linda vendibile dell'unità immobiliare, mentre per il prezzo si è tenuto conto del valore del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione dell'immobile.

Dalla Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari, anno 2021, secondo semestre, per abitazione di tipo abitazione civile il valore minimo è pari a €/mq 1.300,00 il valore di mercato massimo è pari a €/mq 1.500,00. Si ritiene di poter applicare il valore medio pari ad €/mq 1.400,00 sulla superficie linda per immobili con uno stato di conservazione normale.

Dalla Banca dati Borsino immobiliare, agosto 2022, per abitazione in stabili di fascia media il valore medio è pari ad €/mq 1.244,00 per immobili con uno stato di conservazione normale. La media tra le due banche dati è di €/mq 1.322,00 da applicare gli opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

Il valore di mercato viene sintetizzato come segue:

Calcolo dei coefficienti di differenziazione rispetto al valore unitario medio:

Conservazione	0,99
Vetustà	0,98
Adeguatezza Tecnologica	0,99
Livello di piano	1,00
Luminosità	1,00
Affaccio	0,99
Confort	0,99
$0,99 \times 0,98 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,99 = 0,94$	
Valore coefficiente complessivo di correzione 0,94	

si ottiene € 1.322,00 €/mq x 0,94 = € 1242,68 arrotondato a € 1245,00

- Superficie commerciale linda abitazione mq. 223,35
- Superficie utile dell'immobile mq. 174,80

Pertanto tra la superficie commerciale linda e la superficie utile si sono riscontrate le seguenti percentuali

- Rapporto superficie linda / superficie utile 21,61%
- Prezzo unitario € 1245,00

Il valore attuale commerciale è di euro € 310.900,00

A giudizio del CTU l'immobile in questione ha il valore attuale commerciale di euro € 310.900,00 (trecentodieci mila novecento/00 euro)

- Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt BCNC, costituito da corte comune con funzione di accesso pedonale e carrabile alle unità immobiliari del complesso e da un giardino recintato dotato di cancello pedonale con accesso da via Maggiatica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 268, Part. 238, Sub. 1, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Identificativo corso	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1° - piano soffitta	249,74 mq	1.245,00 €/mq	€ 310.926,30		
Bene N° 2 - Ente comune Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 310.900,00

Valore di stima: € 310.900,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione planimetria stato attuale, aggiornamento planimetrie catastali, aggiornamento elaborato planimetrico BCNC	4000,00	€

Valore finale di stima: € 306.900,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo, tenendo conto della superficie complessiva opportunamente omogeneizzata, adottata dagli operatori del settore ed arrotondata al metro quadrato. La consistenza è quindi la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare, mentre per il prezzo si è tenuto conto del valore del mercato immobiliare, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione dell'immobile.



Dalla Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari, anno 2021, secondo semestre, per abitazione di tipo abitazione civile il valore minimo è pari a €/mq 1.300,00 il valore di mercato massimo è pari a €/mq 1.500,00. Si ritiene di poter applicare il valore medio pari ad €/mq 1.400,00 sulla superficie lorda per immobili con uno stato di conservazione normale.

Dalla Banca dati Borsino immobiliare, agosto 2022, per abitazioni in stabili di fascia media il valore medio è pari ad €/mq 1.244,00 per immobili con uno stato di conservazione normale. La media tra le due banche dati è di €/mq 1.322,00 da applicare gli opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

Il valore di mercato viene sintetizzato come segue:

Calcolo dei coefficienti di differenziazione rispetto al valore unitario medio:

Conservazione 0,99

Vetustà 0,98

Adeguatezza Tecnologica 0,99

Livello di piano 1,00

Luminosità 1,00

Affaccio 0,99

Confort 0,99

$0,99 \times 0,98 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,99 = 0,94$

Valore coefficiente complessivo di correzione 0,94

si ottiene € 1.322,00 €/mq x 0,94 = € 1242,68 arrotondato a € 1245,00

- Superficie commerciale linda abitazione mq. 223,35

- Superficie utile dell'immobile mq. 174,80

Pertanto tra la superficie commerciale linda e la superficie utile si sono riscontrate le seguenti percentuali

- Rapporto superficie linda / superficie utile 21,61%

- Prezzo unitario € 1245,00

Il valore attuale commerciale è di euro € 310.900,00

Deprezzamento:

Per regolarizzare l'immobile si rende necessario presentare nel Comune di Pistoia l'elaborato grafico del Bene 1 e l'elaborato planimetrico aggiornato del BCNC che riporti lo stato attuale, successivamente depositare:

- certificato degli impianti e richiesta della certificazione di agibilità/abitabilità dell'abitazione;
- onorario tecnico abilitato € 3000,00
- certificati impianti: € 500,00
- diritti di segreteria: € 150,00
- aggiornamento catasto: € 350,00

Totale approssimativo € 4000,00

A giudizio del CTU l'immobile in questione ha il valore attuale commerciale di euro € 306.900,00 (trecentoseimilanonovecento/00 euro)