

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA -

ELABORATO N.6 - VILLINO E TERRENI ANNESSI

Ubicazione: Castelfranco di Sotto (PI), via Ponticelli,152/a e 152/b

Proprietà:



Indice dell'elaborato

1. Descrizione dell'immobile. Pag.2

2. Confini. Pag.6

3. Dati catastali, corrispondenza catastale Pag.6

4. Proprietà e provenienza. Pag.8

5. Servitù, precisazioni. Pag.9

6. Stato di occupazione. Pag.11

7. Accertamenti ipotecari. Pag.11

8. Accertamenti urbanistici Pag.11



9. Considerazioni e stima Pag.14

Indice degli allegati

1. Estratto di mappa catastale

2. Visure catastali

3. Planimetrie catastali

4. Elaborati planimetrici

5. Documentazione fotografica

6. Titolo di provenienza

7. Documentazione urbanistica

8. Comparabili

ASTE
GIUDIZIARIE®

- DESCRIZIONE -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su di un villino unifamiliare corredato da circostante corte pertinenziale e contigui appezzamenti di terreno in parte agricolo ed in parte boschivo, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI), nei pressi della località "Galleno", via Ponticelli, 152/a e 152/b.

La proprietà è dotata di tre accessi. Uno situato all'estremità nord-ovest della proprietà, sia carrabile che pedonale, con cancello automatizzato sorretto da due colonne in muratura intonacate; il secondo ubicato all'estremità nord-est del lotto, nei poressi dell'incrocio tra la via Ponticelli e la strada vicinale di Urbano, dotato di un'apertura pedonale ed una di larghezza carrabile delimitate da colonne in muratura intonacate, ma utilizzabile solo quale accesso pedonale per limitazioni imposte dal Comune; il terzo accesso è un cancello di servizio ubicato all'estremità sud-est della

proprietà, raggiungibile dalla strada vicinale di Urbano, che immette nel giardino.

L'edificio è elevato di due piani fuori terra (T/1°) oltre a piano seminterrato, e comprende: un'abitazione disposta sui tre livelli composta da ingresso-soggiorno con caminetto, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, porticato sul fronte nord-est, pergolato sul lato nord-ovest e terrazzo sul fronte

sud-est al pianterreno, quest'ultimo con aggetto sulla sottostante rampa di accesso al piano seminterrato; da disimpegno, tre camere, di cui una con servizio igienico dedicato, e bagno al primo piano; da disimpegno e vano raccolta rifiuti differenziati al piano seminterrato; una autorimessa al piano seminterrato composta da un ampio locale centrale e da tre vani laterali destinati a ripostiglio e locale tecnico. L'edificio è inoltre dotato per l'intero perimetro entroterra del piano seminterrato, di idoneo scannafosso.

I tre livelli sono tra loro collegati per mezzo di scala interna; il piano seminterrato è altresì raggiungibile attraverso un agevole rampa carrabile ubicata sul fronte sud-est del fabbricato.

Il tutto corredato da un'ampia corte esclusiva pertinenziale, in massima parte sistemata a verde, ed in parte a viabilità e camminamenti di accesso, spazi di manovra e parcheggio. Fanno inoltre parte del complesso in esame, una piccola area urbana e tre appezzamenti di terreno, il tutto contiguo e formante un unico corpo con la corte pertinenziale del descritto edificio.

Il fabbricato ha struttura mista, c.a. e muratura, solai parte in latero c.a. e parte in legno (travi e travicelli) e scempiato di mezzane, scale in c.a.,



copertura principale del tipo a capanna costituita anch'essa da solai in latero c.a. con manto in cotto (portoghesi); il porticato ha struttura parte in c.a. e parte in muratura, copertura ad unica falda inclinata in latero c.a. con manto in cotto (portoghesi); il pergolato ha pilastri in c.a. e sovrastante struttura lignea (travi e travicelli) con manto in cannicciato.

I divisori interni sono in muratura di forati di laterizio; tutte le murature, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato, ad eccezione del primo piano del fronte nord ovest dell'edificio, dove è presente un mandolato in mezzane di cotto; i soffitti dei piani seminterrato e primo sono intonacati, mentre i soffitti del pianterreno lasciano in vista la struttura lignea e le mezzane del solaio; i pavimenti sono in cotto per la zona giorno, in listoni di parquet flottante per la zona notte, in laminato per il piano seminterrato; i pavimenti dei servizi sono parte in marmo, parte in ceramica, parte in parquet; i rivestimenti sono in marmo ed in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno laccato, così quelli esterni, con finestre dotate di vetro-camera e scuri interni; il portone di ingresso è anch'esso in legno laccato, non blindato. Finestre e porta di accesso al piano seminterrato sono in legno laccato e vetro camera.

I marciapiedi esterni sono pavimentati in cotto; la rampa carrabile per l'accesso al piano seminterrato ha pavimentazione in autobloccanti, così come camminamenti e parte della viabilità di accesso; la residua porzione di quest'ultima è inghiaata. La proprietà risulta interamente recintata con paletti in ferro e rete metallica plastificata a maglie sciolte. Il cancello dell'accesso nord-ovest alla proprietà è in ferro zincato, mentre l'accesso

ubicato a nord-est al momento è dotato del solo cancello pedonale, anch'esso in ferro zincato; qui il cancello maggiore è assente, momentaneamente sostituito da rete metallica plastificata. Come sopra detto il secondo accesso, ubicato all'estremità nord-est della proprietà in corrispondenza dell'incrocio tra la via Ponticelli e la strada vicinale di Urbano, può essere utilizzato solo come accesso pedonale per limitazioni dettate dal Comune.



Sono installati i seguenti impianti: elettrico, idrico, termico del tipo radiante a pavimento alimentato da caldaia murale a gas metano di rete, pannelli solari, impianto fotovoltaico, climatizzazione a pompa di calore con macchine esterne e split interni, impianto di allarme. In copertura risultano installate le linee vita.

L'edificio è allacciato al pubblico acquedotto e alla rete pubblica del gas metano; sulla corte pertinenziale è inoltre presente un pozzo artesiano. La zona non risulta servita dalla pubblica fognatura, pertanto l'edificio è dotato di un sistema di depurazione con abbattimento primario (fossa settica imhof) e secondario tramite una subirrigazione drenata regolarmente autorizzata.

Sono presenti le certificazioni degli impianti nonché il relativo Attestato di Prestazione Energetica, quest'ultimo con scadenza 18.06.2031, il tutto allegato all'Attestazione di Abitabilità sotto citata al paragrafo "Accertamenti urbanistici".

La superficie coperta dell'abitazione (al lordo dei muri) è di complessivi mq.168 ca., quella della rimessa è di mq.42, quella dei locali accessori al piano seminterrato è di complessivi mq.70 ca., quella del porticato è di



mq.28 ca.. La resede pertinenziale, l'area urbana ed il contiguo terreno a verde, hanno un'estensione complessiva di mq.7.849 ca., mentre la parte di terreno incolto/boschivo ha una superficie catastale di mq.1.760.

Le altezze utili dei tre piani del villino sono di ml.2.76 e ml.280, rispettivamente per pianterreno e primo piano, di ml.2.40 per il piano seminterrato.

Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ad eccezione di alcuni segni di umidità di risalita sulle pareti portanti del piano seminterrato; lo stesso ha finiture di buon livello e dotazioni impiantistiche complete ed attuali.

<><><>

Confinano: a nord, via Ponticelli e strada vicinale di Urbano; ad est, strada vicinale di Urbano, propr.

<><><>

- DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE -

I beni sopra descritti risultano censiti in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto, nel foglio di mappa **16**, dai mappali:

412 sub.1, categoria A/7 di 2[^], vani 8, superficie catastale mq.248, rendita catastale € 1.735,30.- (per l'abitazione e la corte pertinenziale), e

412 sub.2, categoria C/6 di 6[^], mq.69, superficie catastale mq.68, rendita catastale € 345,66.- (per la rimessa), a seguito della denuncia di variazione per ampliamento-demolizione-parziale ristrutturazione depositata

presso l'Ufficio Prov.le di Pisa-Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data

31.01.2020 pratica n.PI0006202 in atti dal 02.02.2020;

dal mappale **491**, categoria F/1 (area urbana) di mq.58, a seguito della

denuncia di accampionamento depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pisa-

Territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 29.01.2020 pratica

n.PI0005361 in atti dal 30.01.2020.

In parte al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto, nel foglio

di mappa **16**, dai mappali: **487** quale "seminativo arborato di 3[^]" di

mq.700, reddito dominicale € 2,35.- e reddito dominicale € 1,45.-, **490**

quale "seminativo arborato di 3[^]" di mq.133, reddito dominicale € 0,45.-

e reddito dominicale € 0,27.-, **69** quale "bosco misto di 1[^]" di mq.1.760,

reddito dominicale € 2,27.- e reddito dominicale € 0,55.-.

Ai fini storico catastali è opportuno precisare che:

- i mappali 412 sub.1 e 412 sub.2 sono derivati dal mappale intero 412, a

seguito della denuncia di variazione sopra citata;

- il mappale 412 ha avuto origine con la denuncia di accampionamento

depositata presso l'ex UTE di Pisa in data 15.01.1996 pratica n.31.1/1996

in atti dal 19.02.1996;

- il mappale 412 del Catasto Terreni, quale "ente urbano" di mq.7.070, è

derivato dalla fusione dell'originario mappale 412 di mq.1.013, con i map-

pali 72, 73, 412 e 489 del medesimo foglio 16, a seguito del Tipo Mappale

del 28.01.2020 n°PI0004603 in atti da pari data;

- il mappale 412 di mq.1.013 è derivato dal mappale 412 di mq.1.071, a

seguito del Tipo Mappale del 28.03.2006 n°PI0031946 in atti da pari data;

- il mappale 412 di mq.1.071 è stato originato con Tipo Mappale



n°5160.1/1988 in atti dal 07.01.1997;

- i mappali 490 e 491 del Catasto Terreni, sono derivati dall'originario mappale 54, a seguito del Tipo di Frazionamento del 28.03.2006 n°PI0031946 in atti da pari data;

- il mappale 487 del Catasto Terreni, è derivato dall'originario mappale 385, a seguito del Tipo di Frazionamento del 28.03.2006 n°PI0031946 in atti da pari data;

- il mappale 54 del Catasto Terreni, risale all'impianto meccanografico;

- il mappale 385 del Catasto Terreni, è derivato dall'originario mappale 40, a seguito del Tipo di Frazionamento n°25.1/1983 in atti dal 19.05.1992;

- il mappale 69 del Catasto Terreni, risale all'impianto meccanografico.

(Ved. estratto di mappa catastale all."1", visure catastali all."2", planimetrie catastali all."3", elaborati planimetrici all."4", documentazione fotografica all."5").

<><><>

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Quanto descritto risulta intestato alla " " con sede in Ponte

-, per acquisto dalla Sig.ra
(quanto ai mappali 412 sub.1, 412

sub.2, 491, 69 e 490), e dai Sigg. nato a Montecatini

Terme il e nata a il

(quanto al mappale 487), mediante atto di compravendita ri-

cevuto dal Not. di Pescia in data , rep.4663,

racc.3607, trascritto a Pisa il ai numeri 3300 e 3301

regg.partt..

Alla Sig.ra detti beni erano pervenuti in parte per acquisto dalla Sig.ra con atto di compravendita ricevuto dal Not. Roberto Martinelli di Altopascio in data 30.12.1987, rep.23372, racc.2389, trascritto a Pisa il 20.01.1988 al n°665 reg.part., ed in parte per acquisto dai , mediante atto di compravendita ricevuta dal Not.Roberto Martinelli di Altopascio in data 15.11.2002, rep.128588, racc.11379, trascritto a Pisa il 27.03.2003 al n°5013 reg.part..



Ai Sigg detti beni erano in precedenza pervenuti per acquisto dai Sigg. , mediante atto di compravendita ricevuto dal Not.Pier Antonio Donnini di Fucecchio in data 27.05.1993, rep.55805, racc.6055, trascritto a Pisa il 16.06.1993

al n°4258 reg.part..

(ved. copia titoli di provenienza all."6").

<><><>

- SERVITÙ, PRECISAZIONI -

Sulla corte pertinenziale esclusiva del villino, e precisamente sul mappale 412, insistono alcuni tralicci in cemento della linea elettrica.

In corrispondenza dell'accesso alla proprietà ubicato nell'angolo nord-est del lotto, nei pressi dell'incrocio tra la via Ponticelli e la strada vicinale di Urbano, accesso come detto esclusivamente pedonale, sugli elaborati grafici del Permesso di Costruire in Sanatoria n°323/2020 di cui al paragrafo "Accertamenti urbanistici", è prevista l'apposizione di tre fioriere inamovi-



bili al fine di impedire l'accesso carrabile alla proprietà; detti elementi non risultano essere presenti in loco e dovranno pertanto essere installati al fine di rispettare tale prescrizione.

Sul citato Permesso di Costruire in Sanatoria sono riportate le seguenti prescrizioni circa la sistemazione dell'area pertinenziale del villino: "Azio-

ni mitigative: - piantumazione e relativa cura, fino a sicuro attecchimento, di una siepe lungo la recinzione di perimetro (nella porzione non interessata dall'esistente bosco). Tale siepe a carattere continuo dovrà essere costituita da specie arbustive autoctone con inserimento ogni 8-10 metri di specie arboree anch'esse autoctone ben impalcate (altezza media delle alberature di almeno 2,00-2,50m), al fine di favorire l'inserimento di "habitat di specie", quali rettili ed anfibi ed aumentare la biodiversità del sito. Si raccomanda il controllo costante della funzionalità del "sistema di subirrigazione", al fine di prevenire eventuali dispersioni, lungo i fossi e i canali, delle acque reflue."

Tali sistemazioni sono state realizzate solo in parte e dovranno essere completate.

Si segnala inoltre l'esistenza di un vincolo di pertinenzialità tra l'unità abitativa a rimessa e l'unità abitativa costituenti il villino, vincolo nascente dall'atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal Not. Yari Pancrazi di Pescia in data 21.02.2020, rep.4572, racc.3540, trascritto a Pisa il 27.02.2020 al n°2327 reg.part..

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, non sono state rilevate servitù

trascritte in favore o a carico del bene in esame.

Resta comunque inteso che i beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e/o passive eventualmente esistenti.

<><><>

- STATO DI OCCUPAZIONE -

I beni oggetto di stima non sono soggetti a vincoli locativi e sono pertanto nel possesso e nella disponibilità della proprietà.

<><><>

- ACCERTAMENTI IPOTRASCRIZIONALI -

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, con aggiornamento al **14.01.2025**, sono state rilevate le seguenti formalità afflittive:

IPOTECHE:

r.p.2532, r.g.17158 = **10.09.2024** = Banco BPM spa = C
2.000.000,00.-

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 19.08.2024, rep.646/2024, a favore del "Banco BPPM spa"

con sede in Milano - c.f.09722490969 -, contro la società "

- di capitale. Grava i beni qui descritti, ed altri beni immobili di proprietà della medesima società.

TRASCRIZIONI QSTATIVE: NEGATIVE.

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -



Il complesso immobiliare in esame, ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Castelfranco di Sotto (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 dell'08.04.2014) per parte in "Zona E5: aree agricole di collina ricomprese nel subsistema territoriale agricolo di collina e delle corti C3" e per parte in "Zona E7: aree agricole ricomprese nel subsistema ambientale del lago di bentina C1" di cui all'art.33 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'area su cui è distribuita la descritta proprietà, risulta in parte interessata da vincolo idrogeologico, ed in parte soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti dal D.Lgs 42/2004, art.142, lettera g) "i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227", come risulta dall'estratto cartografico del P.I.T. (Piano d'Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana, allegato.

Parte dell'area è stata inoltre interessata da un incendio risalente al 19.08.2008, come indicato sull'estratto del R.U.C. allegato.

Il corpo originario dell'edificio in esame, poi demolito per essere ricostruito nella sua attuale consistenza, è stato edificato in epoca remota, certamente antecedente al 1° settembre 1967.

Lo stesso è stato poi oggetto di interventi di manutenzione, demolizione, ricostruzione e ristrutturazione, in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°2251 del 20.05.1996, rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto alla Sig. , per la ristrutturazione

edilizia urbanistica di edificio ex rurale da adibire a civile abitazione;

- Concessione Edilizia n°2636 del 15.10.1999, rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto alla Sig.ra _____, per variazione di ubicazione del fabbricato oggetto della C.E. n°2251/1996;

- Denunci di Inizio Attività n°155/1999, depositata presso il Citato Comune dalla _____ in data 27.05.1999 al n°9436 di protocollo,

per la realizzazione della recinzione alla proprietà;

Concessione Edilizia n°2879 del 18.02.2004, rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto alla Sig.ra _____ per completamento lavori di cui alla C.E. n°2636/1999 con variante ed ampliamento;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dalla Sig.ra _____ in data 05.02.2007 al n°2317 di protocollo, per il rinnovo della C.E. n°2879/2004 per completamento opere;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dalla _____ in data 29.10.2009 al n°18958 di protocollo, per la realizzazione di un pozzo artesiano;

- Denuncia di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dalla _____ in data 05.02.2007 al n°2317 di protocollo, per il rinnovo della C.E. n°2879/2004 per completamento opere;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dalla Sig.ra _____ in data 21.05.2015 al n°984 _____ di protocollo, per la realizzazione di recinzione e passi carrabili;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°323 del 09.03.2020, rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto alla Sig.ra _____

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata presso il citato Co-



mune dalla società "Guidi 1896 srl" in data 03.06.2020 al n°9969 di protocollo, per interventi di completamento manutenzione straordinaria;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata presso il citato Comune dalla società " in data 12.02.2021 al n°3517 di pro-

collo, per installazione impianto fotovoltaico e pannelli solari in copertura.

L'impianto smaltimento reflui, è stato assentito con Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche n°2021/001 del 15.04.2021, rilasciata dal citato Comune alla Società "Guidi 1896 srl".

Per l'edificio è stata infine depositata presso il Comune di Castelfranco di Sotto, Attestazione Asseverata di Abitabilità a firma dell'Arch. Irene Corradi di Pescia in data 25.06.2021 al n°12433 di protocollo.

(Ved. documentazione urbanistica all."7").

Dal raffronto tra i rilievi svolti durante i sopralluoghi e quanto riportato

sugli elaborati grafici assentiti con i citati titoli edilizi, non sono emerse difformità di rilievo.

Come sopra detto al paragrafo "Precisazioni", dovranno essere realizzate

le opere prescritte nel P.C. in Sanatoria n°323/2020, relative alla sistemazione dell'area a verde pertinenziale, nonché nella posa in opera delle fio-

riere inamovibili in corrispondenza dell'accesso al margine nord-est della proprietà. Per tali incombeni dovrà essere depositata idonea pratica edilizia presso il Comune di Castelfranco di Sotto.

<><><>

L'immobile oggetto di stima è situato nei pressi della località "Galleno"

ubicata quest'ultima sul confine di tre comuni e di tre province: Castel-
franco di Sotto (PI), Fucecchio (FI) e Altopascio (LU). Il complesso è ubi-
cato a circa 750 ml. in direzione ovest rispetto al predetto paese, lungo la
via Ponticelli, strada comunale che collega i paesi di Galleno (FI) ed Oren-
tano (PI), quest'ultimo situato circa 3,5 kmt. in direzione ovest rispetto
alla proprietà in esame.

Il villino dista altresì circa 5 kmt. da Altopascio (LU), città dove si concen-
trano i maggiori servizi pubblici e privati.

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di terreni agricoli e
boschivi, con agglomerati urbani ed edifici unifamiliari sparsi, per lo più
derivanti da accurati recuperi di fabbricati di origine colonica, quale quello
in oggetto. La zona risulta sufficientemente servita quindi dalla pubblica
viabilità, ma scarseggia di servizi pubblici e privati.

Per tipologia ed ubicazione nel complesso l'immobile oggetto di stima go-
de di una discreta appetibilità commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni de-
scritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili
emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe ed
assimilabili per caratteristiche, valori riscontrati a seguito di indagini ese-
guite presso l'Ufficio Prov.le di Pisa-Territorio dell'Agenzia della Entrate,
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, presso agenzie immobiliari, non-
ché presso professionisti locali operanti nel settore immobiliare.

In particolare dalle indagini di mercato svolte sono stati selezionati un atto
di compravendita ed un annuncio immobiliare, entrambi aventi ad oggetto
abitazioni in villino ubicate nei dintorni dell'immobile da stimare.



Di seguito vengono descritti i due comparabili selezionati:

- atto di compravendita ricevuto dal Not. Caliulo Rosario di Montelupo Fiorentino in data 10.01.2024, rep.7790, racc.7026, trascritto a Pisa il 23.01.2024 al n°1027 reg.part., con cui vengono venduti i diritti di piena proprietà pari all'intero su di un villino posto in Comune di Fucecchio (FI), località "Galleno", via delle Pinete,15. A tal proposito è da evidenziare che, nonostante il cambio di comune e di provincia rispetto all'ubicazione dell'immobile oggetto di stima, la distanza tra i due cespiti è di ca. 1 kmt.; gli stessi fanno pertanto parte del medesimo mercato immobiliare. Il prezzo dichiarato in atto è pari ad € 378.000,00.- che, suddiviso per la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile pari a mq.256, porta ad un prezzo unitario pari ad €/mq.1.476,56.-;

- annuncio n°51038 del 22.07.2023 rilevato su Immobiliare.it da inserzionista privato, relativo ad una villetta, corredata da corte pertinenziale esclusiva di mq.3.000, posta in Comune di Castelfranco di Sotto (PI), lungo la via degli Ulivi, a circa 2 kmt in direzione ovest rispetto all'immobile in esame. Il tutto per una superficie commerciale di mq.180 - Prezzo richiesto € 250.000,00.-, prezzo unitario richiesto €/mq.1.388,89.-

Il sottoscritto ha inoltre visionato per il Comune di Castelfranco di Sotto:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "E1 - Suburbana/Orentano, Galleno, Villa Campanile", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (ville e

villini) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.100,00.-

ad un massimo di €/mq.1.350,00.-;

- i valori espressi dal Borsinoimmobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Orentano, Galleno, Villa Campanile", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (ville e villini) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.854,00.- ad un massimo di €/mq.1.117,00.-.

(Ved. copia comparabili, all. "8").

Ha poi applicato un abbattimento del 15% al prezzo unitario derivante dal citato annuncio, in quanto trattandosi di un pezzo richiesto non derivante da una trattativa conclusa, è ipotizzabile un ribasso nell'ottica di una normale trattativa in libero mercato tra venditore e acquirente: €/mq.1.388,89 - 15% = €/mq.1.180,00.-, in c.t..

Per la stima dei beni in esame lo scrivente ha quindi adottato il prezzo unitario scaturito dalla citata compravendita (€/mq.1.476,56.-), il prezzo unitario richiesto con il citato annuncio abbattuto come sopra (€/mq.1.180,00.-), nonché, in via cautelativa, il valore massimo indicato dal Borsinoimmobiliare.it, eseguendo la media dei tre valori:

(€/mq.1.476,56 + €/mq.1.180,00 + €/mq.1.117,00):3 = €/mq.1.257,00.-, in c.t..

Nell'attribuzione del citato valore sono state tenute conto le condizioni intrinseche degli immobili da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare del loro stato manutentivo, delle loro caratteristiche costruttive, della loro ubicazione e della tipologia edilizia, nonché dei costi necessari al completamento delle opere derivanti dalle prescrizioni indicate sul citato P.C. in Sanatoria e relative per lo più alla



