

PERIZIA DI STIMA

Oggetto

Valutazione immobile residenziale con resedi e posti auto esclusivi
ubicato in loc. Ponte Stella a Casalguidi, Comune di Serravalle P.Se, Via Dogaia n° 10

Tecnico

Geom. Graziano Ciuti

Il sottoscritto Geom. Graziano Ciuti nato a Pistoia il 10/02/1976, codice fiscale CTI GZN 76B10 G713L, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n° 1300, con studio in Via San Donato n° 246, nella sua qualità di perito estimatore è stato incaricato, in data 24/10/2023, dal liquidatore Dott. Paolo Abbri con visto del GD Dott. Garofalo Sergio della procedura giudiziaria n° 6/2023 r.g., per la valutazione dei diritti immobiliari di proprietà del [REDACTED] e ubicati in loc. Ponte Stella a Casalguidi, Comune di Serravalle P.Se, Via Dogaia n° 10

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la ricerca della documentazione edilizia e catastale per poi proseguire con il sopralluogo presso il bene.

1) *Descrizione del bene*

Il compendio immobiliare che ci apprestiamo a descrivere è composto da un'unità principale ad uso residenziale con due corti esclusive e da n° 4 posti auto scoperti.

La parte abitativa è porzione di un più ampio fabbricato suddiviso complessivamente in quattro abitazioni da terra a tetto e quella oggetto di valutazione è la terza da sinistra guardando l'edificio da Via Dogaia.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina e w.c. al piano terra; da due camere e bagno al piano primo oltre disimpegno zona notte. E' inoltre corredato da un loggiato nella parte tergo con accesso dalla cucina e da due corti esclusive, una sul retro a corredo del loggiato e una sul fronte.

L'unità immobiliare è venuta ad esistere nella sua attuale consistenza nel 2007 mediante lavori di ristrutturazione edilizia di una ex-casa colonica.

L'appartamento presenta caratteristiche costruttive tipiche degli ex edifici colonici quali ad esempio: solaio di copertura a vista rispetto alle stanze sottostanti, solai in legno e mezzane di laterizio, aperture verso l'esterno che hanno mantenuto i caratteri tipologici originari. Anche l'aspetto estetico del complesso edilizio si rifà completamente alle caratteristiche originarie della vecchia casa colonica.

Per quanto riguarda le finiture, queste sono di ottima qualità e come esempio possiamo citare i pavimenti in cotto al

piano terra e in legno al piano primo, gli infissi di legno massello con vetro camera, gli intonaci tradizionale a calce e cemento, e alcuni particolari realizzativi di elevata caratterizzazione tipo l'apertura tra il soggiorno e la cucina dov'è presente un arco con la parte a volta in mattoni faccia vista tipica dell'originario edificio. I due piani sono collegati tra loro con una scala in cemento rivestita di legno.

Gli impianti sono del tipo tradizionale con quello elettrico posto sottotraccia e quello di riscaldamento composto da caldaia a GPL e corpi scaldanti in acciaio.

Dal punto di vista delle utenze l'appartamento è indipendente salvo l'impianto di smaltimento dei liquami, quello di chiarificazione acqua, l'impianto di illuminazione esterna, il deposito di GPL che sono a comune con tutte le unità immobiliari che compongono il complesso edilizio.

Possiamo quindi affermare che l'appartamento presenta caratteristiche e finiture di buona qualità che lo pongono molto bene sul mercato immobiliare.

I 4 posti auto scoperti sono così dislocati: due sono i primi sulla destra entrando nella corte a comune dall'accesso pedonale; i restanti due sono posti all'esterno e sono i primi due sulla sinistra uscendo dalla corte comune dall'accesso pedonale.

Corredano la proprietà due corti a comune identificate con i sub. 31 e 32 in seguito meglio specificati.

Confini abitazione: a Est con proprietà ██████████, a Ovest con proprietà ██████████, a Sud con corte a comune, salvo se altri.

Confini posti auto interni: a Est, Nord e Sud con proprietà ██████████, a Ovest con corte a comune, salvo se altri.

Confini posti auto esterni: a Ovest, Nord e Sud con corte a comune, a Est con proprietà ██████████, salvo se altri.

La parte abitativa è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica ancora in corso di validità.

2) *Rappresentazione catastale*

Allo stato attuale le unità immobiliari sono censite all'Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio **27** dal mappale **356**:

- **sub. 35**, categoria A/7, classe 1°, consistenza vani **5,5**, superficie catastale totale mq. **97** (escluse aree scoperte mq.

91), rendita € **568,10** come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti:

- o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- o FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2007 Pratica n° PT0122275 in atti dal 29/11/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n° 6187.1/2007)

- **sub. 8**, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. **13**, superficie catastale totale mq. **13**, rendita € **25,51** come da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **sub. 9**, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. **13**, superficie catastale totale mq. **13**, rendita € **25,51** come da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **sub. 18**, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. **13**, superficie catastale totale mq. **13**, rendita € **25,51** come da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **sub. 19**, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. **13**, superficie catastale totale mq. **13**, rendita € **25,51** come da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Per i subalterni 8-9-18-19 le precedenti variazioni catastali sono state:

o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/08/2008 Pratica n° PT0128311 in atti dal 27/08/2008

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n° 7784.1/2008)

- o DIVISIONE del 27/08/2007 Pratica n° PT0087291 in atti dal 27/08/2007 DIVISIONE (n° 4509.1/2007)
- o COSTITUZIONE del 14/01/2005 Pratica n° PT0003822 in atti dal 14/01/2005 COSTITUZIONE (n° 49.1/2005)

Le parti a comune sono censite all' Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle

Pistoiese in foglio **27** dal mappale **356**:

- **sub. 31** Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-33-34-35-38 (corte)

- **sub. 32** Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni (corte)

Conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

La planimetria catastale differisce per una piccola imprecisione di rappresentazione del muro che delimita il w.c.

sottoscala e per un errore di indicazione dell'altezza nel disimpegno zona notte, ma entrambe le incongruenze non obbligano ad una sua ripresentazione e pertanto si può considerare conforme con lo stato dei luoghi.

3) Precedenti edilizi

Le unità immobiliari oggetto della presente sono venute ad esistenza mediante lavori di ristrutturazione edilizia di ex-casa colonica attuati mediante DIA n° 397 del 4/12/2004 e successiva fine lavori con variante finale ai sensi della Legge Regionale n° 1/2005 depositata presso il Comune di Serravalle Pistoiese in data 21/11/2007 al protocollo n° 22361.

Successivamente l'Arch. Stefano Agostini ha depositato presso il Comune di Serravalle Pistoiese la Certificazione di Abitabilità-Agibilità, acquisita dalla predetta amministrazione in data 4/12/2007 al protocollo n° 23091 e rubricata con il n° 78/07.

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto sono emerse lievi differenze sulle misure riportate nei grafici allegati alla variante finale di cui sopra, ma tutte rientranti nelle tolleranze previste dalle odierne normative e pertanto non soggette a procedura di sanatoria.

Oltre alle differenze di cui sopra è stata rilevata la presenza di un lucernario a tetto nella camerina ed infine la porzione della parete curva a delimitazione del w.c. sottoscala di piano terra è stata eseguita a spigolo vivo. Queste modifiche necessitano di ratifica da ottenere mediante la presentazione di una pratica di sanatoria i cui costi marginali non incidano sulla valutazione del bene.

4) Scelta del criterio di stima

Il procedimento utilizzato per la valutazione del valore delle unità immobiliari è quello della stima sintetica per confronto, che consiste nel determinare il valore del bene da stimare assumendo un parametro tecnico, con il quale paragonare il bene con beni simili.

5) Ricerca delle quotazioni di mercato

Le vendite immobiliari in genere risultano oggi operazioni alquanto ardue e difficoltose, attesa la situazione economica in cui si continua a trovare oggi il nostro Paese nel settore edilizio, ed in particolare in questa zona dove da indagini effettuate è emerso che la compravendita di unità immobiliari di qualsiasi genere è ai minimi storici e

comunque anche quelle poche unità immobiliari immesse sul mercato riscuotono poco interesse.

Inoltre occorre applicare alle quotazioni di mercato i coefficienti di differenziazione per vetustà, obsolescenza e per le condizioni estrinseche legate alla zona ove sorge il fabbricato da stimare.

Premesso tutto quanto sopra il sottoscritto, da ricerche effettuate, ha ottenuto valori di mercato oscillanti tra € 1.150,00 ed € 1.850,00 al metro quadrato.

Tali valori sono supportati dal listino delle quotazioni immobiliari "Borsino Immobiliare.it" e dagli "atti di compravendita di immobili limitrofi comparabili".

6) Calcolo superficie commerciale

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale della parte abitativa:

Determinazione della superficie Catastale (compreso i muri esterni e perimetrali esterni fino a cm.50 ed in comunione fino a cm.25)	Coefficienti	Superficie Effettiva	Superficie Convenzionale
Locali principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) con altezza >m.1,5	100%	100,00	100,00
Superficie di collegamento verticale in uso esclusivo (scale, ascensori ecc.) misurata in base alla proiezione verticale.	100%	0,00	0,00
Garage	50%	0,00	0,00
Locali accessori comunicanti a servizio indiretto dei vani principali (soffitte cantine e simili) con altezza >m1,5	50%	0,00	0,00
Locali accessori non comunicanti a servizio indiretto dei vani principali (soffitte cantine e simili) con altezza >m1,5	25%	0,00	0,00
Totale superficie unità immobiliare			100,00

Superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare:			
comunicanti fino a 25mq.	30%	21,00	6,30
comunicanti oltre a 25mq.	10%	0,00	0,00
non comunicanti fino a 25mq.	15%	0,00	0,00
non comunicanti oltre a 25mq.	5%	0,00	0,00

Aree scoperte esclusive:			
Fino alla superficie dell'unità immobiliare	10%	100,00	10,00
oltre detta superficie	2%	50,00	1,00
Totale superficie convenzionale		Mq.	117,30

7) Valutazione

Dal confronto dei beni in esame e quelli della scala, visto lo stato generale di finitura delle unità immobiliari e vista la loro ubicazione, si può affermare che alla data odierna, il valore più equo al metro quadro di superficie ragguagliata è pari ad € 1.500,00 per la parte abitativa ed € 375,00 per i posti auto scoperti:

abitazione	117,30 mq. x € 1.500,00 =	€ 175.950,00
posti auto	52,00 mq. x € 375,00 =	€ 19.500,00
	TOTALE	€ 195.450,00

8) Valutazione quota spettante a [REDACTED]

Il [REDACTED] è proprietario:

- della quota di nuda proprietà pari a 1/2 dell'abitazione e in base all'età dell'usufruttuario è emerso che la percentuale da attribuire alla nuda proprietà è pari al 25%, quindi ne consegue che: € 175.950,00 / 2 = € 87.975,00 x 25% = € 21.993,75
- della quota di piena proprietà pari a 1/2 dei posti auto e quindi ne consegue che: € 19.500,00 / 2 = € 9.750,00

9) Conclusioni generali

Si può quindi affermare che il valore globale, alla data odierna, delle quote spettanti al [REDACTED] ammonta a € 31.743,75 (euro trentunomilasettecentoquarantatre/75).

Pistoia li 6/05/2024

Il Tecnico
Geom. Graziano Ciuti

Allegati:

- Valori Borsino Immobiliare "Allegato A"
- Estratto NCT
- Elaborato planimetrico
- Visure e planimetrie catastali
- Copia ultimo precedente edilizio
- Copia Certificato di Abitabilità-Agibilità
- Documentazione fotografica