

PERIZIA DI STIMA

Oggetto

Valutazione immobile residenziale con resede e rimessa esclusivi
ubicato in Comune di Agliana, Via Trento n° 6

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 Agliana, Via Trento n° 6

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*

Trattasi di porzione di fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza costituito da terratetto a schiera di due piani fuori terra oltre soffitta, resede anteriore, resede posteriore distaccato e locale ad uso rimessa in corpo distaccato.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, pranzo e cucina al piano terra; da tre camere, bagno e ripostiglio al piano primo; vano ad uso mansarda, w.c. e terrazzo a tasca con locale caldaia al piano secondo sottotetto. Il tutto corredato da resede lastricato sul fronte, resede ad uso orticello sul retro e una rimessa con accesso sia a mezzo di passo a comune che direttamente dalla piazza Bellucci.

L'immobile ristrutturato nei primi anni ottanta presenta le caratteristiche tipiche dell'epoca con finiture di buona qualità e come esempio possiamo citare i pavimenti in ceramica, la scala è completamente rivestita in granito così come il pavimento dei pianerottoli, i pavimenti degli altri vani sono tutti di ceramica con i disegni tipici degli anni '70-'80; solo il bagno principale ha subito un completo rifacimento in tempi recenti.

Gli infissi esterni sono tutti di legno con vetro singolo e corredati di persiane, anche il portone d'ingresso è di legno massello con rilievi e porzioni di vetro.

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

Dal punto di vista delle utenze l'appartamento è indipendente.

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

La rimessa composta da un vano di forma trapezoidale ha murature portanti in laterizio intonacato, solaio di copertura in acciaio e tavelloni e pavimento in ceramica. E' presente solo un semplice impianto di illuminazione e qualche presa di servizio. Le condizioni di manutenzione sono scadenti.

Correda la proprietà una corte a comune identificata con il mappale 986 del medesimo foglio 5.

Confini abitazione: a Ovest con proprietà [REDACTED], a Est con proprietà [REDACTED], a Sud con viabilità pubblica, a Nord con corte a comune, salvo se altri.

Confini rimessa: a Ovest con proprietà [REDACTED], a Est con proprietà [REDACTED], a Sud con corte a comune, a Nord con proprietà Comune di Agliana, salvo se altri.

Confini resede tergale distaccato: a Ovest con proprietà [REDACTED], a Nord con proprietà Comune di Agliana, a Sud con corte a comune, a Est con proprietà [REDACTED] salvo se altri.

2) *Rappresentazione catastale*

Allo stato attuale l'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio 5 dai mappali uniti **2563; 1814 sub. 2; 1813 sub. 2 e 2906** con categoria **A/3**, classe **3°**, consistenza vani **10,5**, superficie catastale totale mq. **161** (escluse aree scoperte mq. 157), rendita **€ 677,85** come da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 07/03/1994 Pratica n. PT0067122 in atti dal 22/06/2004 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n° 775C.1/1994)

Le parti a comune sono censite all'Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio 5 dal mappale 986.

NOTA:

Si precisa che l'attuale intestazione catastale non è corretta nei nomi e nelle quote e tale imprecisione si è venuta a

creare nel contesto della presentazione della voltura correlata con l'atto ai rogiti del Notaio Mario Muschio del 2019. Di seguito si riportano i giusti intestatari con le rispettive quote:

- [REDACTED] quota di p.p. di 7/48 in comunione
con [REDACTED]
- [REDACTED] quota di usuf. di 3/16 in comunione
con [REDACTED]
- [REDACTED] quota di p.p. di 7/48 in comunione
con [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] quota di usuf. di 3/16 in
comunione con [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quota di n.p. di 3/12
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] quota di p.p. di 4/12
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] quota di N.P. di 1/8

Conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

La planimetria catastale non risulta corretta poiché non rappresenta il mappale 2563 che identifica l'orto, e la destinazione a w.c. al piano sottotetto; pertanto occorre procedere con la presentazione di una denuncia di variazione catastale.

3) Precedenti edilizi

L'unità immobiliare oggetto della presente è stata edificata, insieme a maggior consistenza, prima del 1° Settembre 1967.

Successivamente è stata interessata dalla Concessione Edilizia n° 142/80 del 7 Marzo 1981 avente per oggetto piccole modifiche interne e l'ampliamento del terrazzo attestante su Via Trento.

In seguito per modifiche realizzate in assenza di titolo edilizio è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85 acquisita al protocollo generale n° 3112 del Comune di Agliana in data 1° Aprile 1986. In relazione a tale domanda il predetto comune ha rilasciato la Concessione Edilizia in

Sanatoria n° 687 del 27/4/1996.

Da quel momento in poi è stata oggetto di interventi alla rimessa eseguiti in forza della Concessione Edilizia n° 148/97 del 3/12/1997 (P.E. 184/97) e per finire da Denuncia Inizio Attività P.E. n° 339/2006 del 29/12/2006 per lavori di manutenzione straordinaria.

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 da rilevare che la finestra del bagno, nella realtà centrata rispetto alla parete e in linea con quella della mansarda, è raffigurata nel grafico allegato al condono decentrata. Nella planimetria catastale è raffigurata correttamente. In questo caso è possibile affermare che trattasi un mero errore di rappresentazione grafica ratificabile nel contesto di una eventuale futura pratica edilizia.

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 € 900,00 ed € 2.000,00 al metro quadrato.

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

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%	146,00	146,00
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	35%	44,00	15,40
Locali accessori non comunicanti a servizio indiretto dei vani principali (soffitte cantine e simili) con altezza >m1,5	20%	43,00	8,60
Totale superficie unità immobiliare			170,00

Superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare:			
comunicanti fino a 25mq.	30%	14,00	4,20
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%	47,00	4,70
oltre detta superficie	2%	0,00	0,00
Totale superficie convenzionale		Mq.	178,90

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 € 1.250,00:

$$178,90 \text{ mq.} \times € 1.250,00 = € 223.625,00$$

8) Valutazione quota spettante a [REDACTED]

Il [REDACTED] è proprietario della quota di nuda proprietà pari a 3/12 e in base all'età dell'usufruttuario più giovane è emerso che la percentuale da attribuire alla nuda proprietà è pari al 70%, quindi ne consegue che:

$$€ 223.625,00 / 12 \times 3 = € 55.906,25 \times 70\% = € 39.130,37$$

9) Conclusioni generali

Si può quindi affermare che il valore globale, alla data odierna, delle quote spettanti al [REDACTED] ammonta

a **€ 39.130,37** (euro trentanovemilacentotrenta/37).

Pistoia li 6/05/2024

Il Tecnico
Geom. Graziano Ciuti

Allegati:

- Valori Borsino Immobiliare "Allegato A"
- Estratto NCT
- Elaborato planimetrico ed elenco immobili
- Visura e planimetria catastale
- Copia estratto precedenti edilizi
- Documentazione fotografica