PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Io sottoscritto **geom. Bani Lorenzo**, in qualità di tecnico incaricato dall' **A.P.S.P Matteo Remaggi** a mezzo affidamento CIG B2F31E5D19, redigo la presente perizia di stima del più probabile valore di mercato relativa agli immobili posti nel Comune di Crespina-Lorenzana e pervenuti a mezzo di successione testamentaria della sig.ra Meini Ilia, registrata a Pontedera il 20 aprile 2023 al n.187738, volume 88888.

LOTTO N.1 – Proprietà nel Comune di Crespina-Lorenzana – Via Giovanni Zavagno n.99

Localizzazione e descrizione della consistenza immobiliare

Porzione di fabbricato bifamiliare con annesso locale accessorio e appezzamento di terreno circostante al fabbricato di superficie 15.430 mq catastali posto in Crespina-Lorenzana (PI) – località Cenaia, Via Giovanni Zavagno n.99.

Detto fabbricato, al quale si accede dalla Via Zavagno a mezzo passo carrabile/pedonale e apio resede esclusivo, si compone al piano terra da loggiato, 3 vani sgombero, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno.

Al piano primo, al quale si accede da scala interna esclusiva, si compone di doppio disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e tre camere.

L'appezzamento di terreno, indipendentemente dalla qualità catastale in atti, risulta a destinazione prevalentemente seminativa salvo la presenza di alcuni alberi da frutto e porzione di pascolo.



Via Tommaso Pisano n.24 – Pisa
E-Mail: lorenzo.bani@hotmail.it
Part. IVA 02232330502
tel. 347 56 46 359

Caratteristiche costruttive funzionali

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato principale è realizzato con struttura mista in parte in muratura portante e in parte in cemento armato e orizzontamenti sono in laterocemento.
Le finiture si può desumere che possano risalire agli anni 80 con infissi in legno dotati di persiane.
Anche gli impianti tecnologici risultano risalenti agli anni 80 e risultano privi di certificazione.

Situazione urbanistica e catastale

Non è a disposizione del sottoscritto alcun tipo di documentazione urbanistica e pertanto la presente valutazione non tiene conto di eventuali vizi/difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito agli atti dell'Amministrazione.
Relativamente all'aspetto catastale non risultano presenti agli atti ne il manufatto ad uso forno e ne le due baracche prefabbricate poste ad ovest dell'abitazione. Tali superfici non sono pertanto considerate ai fini del calcolo della superficie commerciale.
La consistenza di cui al presente lotto è censita come segue al Catasto della Provincia di Pisa nel foglio 8 del Comune di Crespina-Lorenzana (sez. Crespina):
- fabbricato, particella 19, subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita di euro 484,18;
- appezzamento di terreno, particelle 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 479, 483, 484, 485, 488, 490, 492, 493, 490, 495 con effettiva destinazione seminativo, per una consistenza totale di 15.430 mq, reddito dominicale 66,79;

Stato manutentivo dell'immobile

Il fabbricato si presenta esternamente in stato manutentivo normale mentre internamente lo stato manutentivo risulta sotto la media in termini di qualità abitativa.

Disponibilità della consistenza immobiliare

L'immobile è attualmente libero. Si rende noto che la consistenza immobiliare è gravata da livello in favore del Beneficio Parrocchiale di SS Iacopo e Cristoforo di Tripalle. La valutazione non tiene conto delle spese necessarie all'affrancazione del livello in oggetto.

Calcolo della superficie commerciale e riepilogo caratteristiche

Tipologia	Superficie lorda	Coefficiente
Vani abitativi	101,60	100%
Locali accessori	70,20	35%
Loggiato	19,63	35%
Resede	1255,00	2%
Superficie commerciale	**158,14**	

Destinazione	Tipologia	Sup. commerciale	Piano	Ascensore	Riscaldamento
Residenziale	Terratetto	158,14	T-1	no	autonomo

Climatizzazione	Manutenzione	Confor. Impianti	Vani	Anno costruzione	Classe energ.
si	1980	no	7,5	ante 1967	n.d.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE

Metodologia estimativa

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market orientied methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche	**S**	**A**	**B**	**C**
PRZ	?	€. 139.000,00	€. 177.500,00	€. 320.000,00
DAT	0	5	3	5
SUI	158,14	82,6	167,15	207

	S	A	B	C
Superficie Commerciale	158,14	82,6	167,15	207

Via Tommaso Pisano n.24 – Pisa
E-Mail: lorenzo.bani@hotmail.it
Part. IVA 02232330502
tel. 347 56 46 359

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	**A**	**B**	**C**
DAT	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00
SUI	€. 1.682,81	€. 1.061,92	€. 1.545,89

Risulta:

	A	B	C
Coefficiente (r)	0,9145	-0,0539	-0,236
Coefficiente Similarità	0,2801	0,4279	0,292
Coefficiente Affidabilità	0,3111	0,2057	0,4831
Coefficienti Composti	0,2756	0,2784	0,446

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche	**A**	**B**	**C**
PRZ	€. 139.000,00	€. 177.500,00	€. 320.000,00
DAT	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00
SUI	€. 127.119,37	€. -9.567,90	€. -75.532,37
PRZ CORR	€. 266.119,37	€. 167.932,10	€. 244.467,63

Considerato che la divergenza percentuale assoluta è pari 58,4684% e che i coefficienti di similarità, affidabilità e composti sono nella tolleranza, il valore di mercato risulta:
(€. 266.119,37 * 0,2756) + (€. 167.932,10 * 0,2784) + (€. 244.467,63 * 0,446) = €. 229.129,71
Arrotondato in €. 229.000,00
In considerazione dello stato manutentivo interno dell'immobile si ritiene di decurtare dalla cifra stimata un importo di €. 9.000,00 per l'esecuzione di una serie di interventi di manutenzione al fine di elevare in modo minimo la qualità abitativa dell'immobile.
Pertanto il valore di mercato si attesta a €. 220.000,00 a cui aggiungere il valore dell'appezzamento di terreno come segue:

- Seminativo – 10.000 €/Ha x 0,537 Ha = 5.370,00 €
- Seminativo arborato – 10.800 €/Ha x 0,916 Ha = 9.892,80 €
- Pascolo – 1.530 €/Ha x 0,09 Ha = 137,70 €

Il valore di mercato stimato del presente lotto ammonta pertanto a **235.500,00 €** arrotondati.

Via Tommaso Pisano n.24 – Pisa
E-Mail: lorenzo.bani@hotmail.it
Part. IVA 02232330502
tel. 347 56 46 359

STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE PIÙ PROBABILE

Per quanto concerne il valore del canone di affitto è stata condotta una verifica che tiene conto dei valori riportati dal Borsino Immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato immobiliare, nonché da dati su contratto di affitto per immobile collocato nella medesima zona.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile in oggetto si ritiene di assumere come valore unitario un importo pari a 4,60 €/mq per un canone mensile pari a 158,14 x 4,60 = **727,44 €/mese.**

Via Tommaso Pisano n.24 – Pisa

E-Mail: lorenzo.bani@hotmail.it

Part. IVA 02232330502

tel. 347 56 46 359

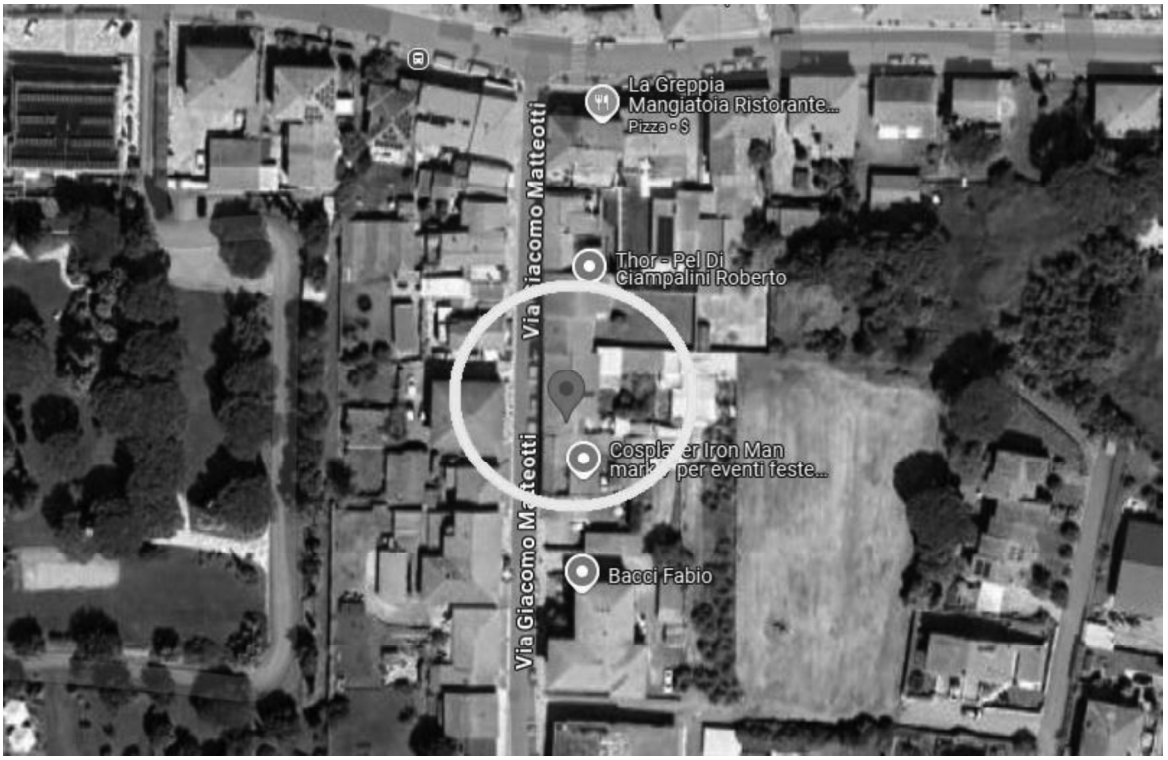
LOTTO N.2 – Proprietà nel Comune di Crespina-Lorenzana – Via Giacomo Matteotti n.31

Localizzazione e descrizione della consistenza immobiliare

Fabbricato di tipo terra-tetto posto in Crespina-Lorenzana (PI) – località Cenaia, Via Giacomo Matteotti n.31.

Detto fabbricato, al quale si accede dalla Via Matteotti, si compone al piano terra di cucina, disimpegno, bagno e resede esclusivo.

Al piano primo, al quale si accede da scala esclusiva interna, si compone di disimpegno e due camere.



Caratteristiche costruttive funzionali

Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato è realizzato in muratura con orizzontamenti in laterocemento

Le finiture si può desumere che possano risalire agli anni 90-2000 con infissi in legno con vetro singolo dotati di persiane.

Anche gli impianti tecnologici risultano risalenti agli anni 90-2000 e non risulta disponibile la certificazione di conformità tra la documentazione consegnata.

Via Tommaso Pisano n.24 – Pisa
E-Mail: lorenzo.bani@hotmail.it
Part. IVA 02232330502
tel. 347 56 46 359

Situazione urbanistica e catastale

Non è a disposizione del sottoscritto alcun tipo di documentazione urbanistica e pertanto la presente valutazione non tiene conto di eventuali vizi/difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito agli atti dell'Amministrazione.

Relativamente all'aspetto catastale la consistenza di cui al presente lotto è censita al Catasto della Provincia di Pisa nel foglio 11 del Comune di Crespina-Lorenzana (sez. Crespina), particella 72 subalterno 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita di euro 258,23.

Stato manutentivo dell'immobile

Il fabbricato si presenta esternamente in stato manutentivo appena sotto la media con la presenza di degradi localizzati in facciata mentre internamente lo stato manutentivo risulta nella la media.

Disponibilità della consistenza immobiliare

L'immobile è attualmente locato.

Calcolo della superficie commerciale e riepilogo caratteristiche

Tipologia	Superficie lorda	Coefficiente
Vani abitativi	72,91	100%
Resede	32,00	2%-10%
Superficie commerciale	**75,55**	

Destinazione	Tipologia	Sup. commerciale	Piano	Ascensore	Riscaldamento
Residenziale	Terratetto	75,55	T-1	no	autonomo

Climatizzazione	Manutenzione	Confor. Impianti	Vani	Anno costruzione	Classe energ.
no	1990-2000	no	4	ante 1967	n.d.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE

Metodologia estimativa

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market orientied methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche	**S**	**A**	**B**	**C**
PRZ	?	€. 139.000,00	€. 177.500,00	€. 320.000,00
DAT	0	5	3	5
SUI	75,55	82,6	167,15	207

	S	A	B	C
Superficie Commerciale	75,55	82,6	167,15	207

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	**A**	**B**	**C**
DAT	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00
SUI	€. 1.682,81	€. 1.061,92	€. 1.545,89

Risulta:

	A	B	C
Coefficiente (r)	-0,0854	-0,548	-0,635
Coefficiente Similarità	0,3317	0,4058	0,2625
Coefficiente Affidabilità	0,3111	0,2057	0,4831
Coefficienti Composti	0,3291	0,2663	0,4045

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche	**A**	**B**	**C**
PRZ	€. 139.000,00	€. 177.500,00	€. 320.000,00
DAT	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00
SUI	€. -11.863,80	€. -97.271,91	€. -203.207,73
PRZ CORR	€. 127.136,20	€. 80.228,09	€. 116.792,27

Via Tommaso Pisano n.24 – Pisa
E-Mail: lorenzo.bani@hotmail.it
Part. IVA 02232330502
tel. 347 56 46 359

Considerato che la divergenza percentuale assoluta è pari 58,4684% e che i coefficienti di similarità, affidabilità e composti sono nella tolleranza, il valore di mercato risulta:
(€. 127.136,20 * 0,3291) + (€. 80.228,09 * 0,2663) + (€. 116.792,27 * 0,4045) = €. 110.459,47
Arrotondato in €. 110.500,00

Pisa lì 19/09/2024

Il tecnico
(geom. Bani Lorenzo)

_____

Via Tommaso Pisano n.24 – Pisa
E-Mail: lorenzo.bani@hotmail.it
Part. IVA 02232330502
tel. 347 56 46 359