

Dott. Arch. FABIANO BERTELLI
via Tosco Romagnola Est n° 233
56020 San Romano (PI)
Tel fax 0571/450937
Cell. 347 2309546



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI IMMOBILI

Il sottoscritto Arch. FABIANO BERTELLI nato Fucecchio (FI) il 21/04/1974 con Studio in Montopoli in Val d'Arno (PI) frazione San Romano via XXV Aprile n° 26, C.F. BRT FBN 74D21 D815L; iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Pisa con il n° 752, su incarico del Giudice TURTURRO ANDREA del 20/08/2024 per Liquidazione Giudiziale "Gerboni Alessandro" ruolo n. 2/2024, redige la seguente relazione tecnico - estimativa degli immobili sottoindicati.

1. PROPRIETARI

- [REDACTED] residente nel comune

- [REDACTED] residente nel comune di [REDACTED]

[REDACTED] residente nel comune di [REDACTED]

[REDACTED] residente nel comune di [REDACTED]

2. RAFFIGURAZIONE DEI BENI

Per maggiore chiarezza nel proseguo verranno indicate come:

Unità A _ il fabbricato indipendente costituito da appartamento al piano terra e da locale cantina al piano seminterrato con resede di pertinenza;

Unità B _ il fondo artigianale;

Unità C _ il terreno agricolo.

2.1 Ubicazione

2.1.1 Unità A

Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), frazione S.Romano, via Europa n. 4.

2.1.2 Unità B

Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), frazione S.Romano, via Matteotti n. 91.

2.1.3 Unità C

Santa Maria a Monte (PI), via Pregiuntino.

2.2 Inquadramento urbanistico

2.2.1 Unità A

Urbanisticamente il fabbricato residenziale è posto all'interno delle Zone di Saturazione residenziale (B), con possibilità di ampliamento della SE fino ad un massimo di 30 mq per ogni unità immobiliare esistente, nel rispetto delle distanze da strade e confini.

2.2.2 Unità B

Urbanisticamente il fondo artigianale è posto all'interno dell'edificato di Interesse Storico-testimoniale (A), privo di capacità edificatoria o di possibili ampliamenti.

2.2.3 Unità C

I terreni oggetto della presente perizia, da un punto di vista urbanistico ricadono nel "Sistema collinare delle Cerbaie", per la parte a quota maggiore all'interno della Sottozona E2 "Subsistema della collina abitata", per la restante porzione all'interno della Sottozona E3 "Subsistema collinare di crinale". Alcune parti, soprattutto a quote più basse, sono interessate dalla presenza del Vincolo paesaggistico (Foreste e boschi: D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. g).

2.3 Caratteristiche del Centro Urbano

2.3.1 Unità A

Il bene oggetto di stima è ubicato nell'abitato di S.Romano, in zona residenziale, a pochi passi dal centro della frazione, su una strada secondaria ma densamente abitata, il che rende la zona centrale e allo stesso tempo alquanto tranquilla e per niente caotica.

Tale zona è servita da buona viabilità, se pur non eccessivamente trafficata, e vicina ai principali servizi urbani e al centro della frazione, per altro tranquillamente raggiungibile a piedi.

2.3.2 Unità B

Il fondo artigianale è ubicato in piena zona centrale dell'abitato della frazione di S.Romano, in zona certamente residenziale ma caratterizzata da un continuo di fondi per attività commerciali e/o artigianali che contraddistinguono i piani terra dei fabbricati lungo la strada statale.

Naturalmente la zona è servita da buona viabilità e vi sono presenti gran parte dei servizi urbani di cui è dotata la frazione.

2.3.3 Unità C

Per ciò che riguarda i terreni agricoli questo aspetto è completamente trascurabile. Ciò che potrebbe interessare è la vicinanza o meno ai centri urbani, ma in questo caso pur trovandosi al confine con la frazione di Pregiuntino, per posizione e

soprattutto morfologia, avranno scarse, se non nulle, possibilità di essere inseriti fra le aree edificabili.

2.1 Descrizione dei Beni

2.1.1 Unità A

Trattasi di un fabbricato di edilizia tipica degli anni '70, di forma planimetrica rettangolare con veranda di ingresso, in muratura portante e costituito da un'unica unità residenziale su un piano fuori terra oltre a piano seminterrato e si pone come "fabbricato indipendente" su un lotto di pertinenza di forma parallelogramma, posto nella parte residenziale del centro dell'abitato di S.Romano, nel comune di Montopoli in Val d'Arno, servito da una via secondaria traversa di via XXV Aprile.

L'appartamento, a quota leggermente rialzata rispetto al resede, si compone di loggia di ingresso frontale, ingresso-disimpegno, pranzo con cucinotto, soggiorno, due camere matrimoniali, cameretta, e terrazza sull'angolo nord-est.

Il piano seminterrato si compone di locale di sgombero, un ripostiglio e locale centrale termica accessibile solo dall'esterno.

Tutto il fabbricato è circondato da resede in proprietà esclusiva a giacitura pianeggiante sul fronte per poi degradare verso il retro.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il resede, direttamente dal civico 4 di via Europa, mentre l'accesso carrabile avviene dal civico 6 della stessa via.

2.1.2 Unità B

Fondo artigianale al piano terra, di forma rettangolare con loggia sul retro, collocato nel centro più storico di San Romano, di fronte alla piazza della chiesa, lungo la S.S. 67 Tosco Romagnola che nell'attraversamento del paese prende il nome di via Matteotti.

Esso si pone all'interno dell'edificio storico, come definito dal Regolamento Urbanistico vigente, nello specifico tra gli edifici di interesse ambientale, e si colloca nel continuum urbano tipico dell'edilizia storica edificata lungo arterie di comunicazione e caratterizzata da un vero e proprio continuo di fabbricati l'uno attaccati all'altro, senza interruzioni, ma conservando comunque ben distinti i caratteri rappresentativi di ciascun palazzo, in cui i fabbricati si attestano con la facciata a filo marciapiede, che pertanto ne costituisce anche il limite di proprietà, mentre aprono degli spazi a resede sui fronti retrostanti.

Il fondo è costituito da zona vendita frontale, disimpegno, spogliatoio con w.c., piccolo laboratorio e loggia retrostante, accessibile dal laboratorio.

L'accesso avviene direttamente dal marciapiede pubblico, attraverso vetrage di ingresso al civico 91 di via Matteotti.

2.1.3 Unità C

Terreno di forma poligonale tendente al cuneiforme fortemente allungato, posto per la totalità in zona agricola, occupa un versante di valle che dalla strada pubblica sommitale degrada fortemente verso sud-est, proprio al confine con la frazione di Pregiuntino.

Allo stato attuale risulta senza nessuna coltura in atto, in uno stato di totale abbandono, tanto da essere oramai preda di sterpaglie e boscaglia. Pur catastalmente in parte rappresentati come uliveto, si segnala che la particella a confine con la strada pubblica ha perso quasi completamente tali alberature, che invece rimangono nella porzione più bassa, se pur in stato di completo abbandono e inglobati in una vegetazione spontanea che ormai ha preso piede.

Il terreno degrada bruscamente verso quote più basse, rispetto alla strada pubblica che ne costituisce confine nord-ovest e non presenta passi che possano dar modo di accedervi con mezzi, permettendo solamente l'accesso pedonale.

2.2 Superficie dei Beni

Le unità oggetto di stima, hanno una superficie commerciabile lorda di:

2.2.1 Unità A

DESTINAZIONE	Mq reali lordi	% incidenza commerciale	Mq commerciali
Piano Terra			
Parte residenziale	113,15	100,00	113,15
Loggia	12,05	20,00	2,41
Terrazza	4,60	20,00	0,92
Piano Seminterrato			
Locale cantina	116,24	25,00	29,06
Locale caldaia	9,30	25,00	2,32
Resede esterno	613,00	10,00	61,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIBILE MQ			209,16

2.2.2 Unità B

DESTINAZIONE	Mq reali lordi	% incidenza commerciale	Mq commerciali
Fondo artigianale	47,77	100,00	47,77
Loggia	14,07	33,33	4,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIBILE MQ			52,41

2.2.3 Unità C

DESTINAZIONE	Mq reali lordi	% incidenza commerciale	Mq commerciali
Terreno Agricolo p. 4	270,00		270,00
Terreno Agricolo p. 9	130,00		130,00
Terreno Agricolo p. 568	1900,00		1900,00
Terreno Agricolo p. 835	2000,00		2000,00
Terreno Agricolo p. 836	1990,00		1990,00
Terreno Agricolo p. 837	120,00		120,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIBILE MQ			6410,00



3. RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

I beni di cui alla presente relazione sono rappresentati come sotto indicato:

3.1 Unità A

presso l'U.T.E. di Pisa, rispettivamente al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno da:

- foglio di mappa 3, particella 529, sub 1, cat. C/2, classe 2, consistenza 100 mq, rendita € 335,70 (Cantina);
- foglio di mappa 3, particella 529, sub 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 631,37 (Appartamento);

il tutto correttamente intestato a:

sub 1	
- [REDACTED]	proprietà 300/900
- GERBONI ALESSANDRO	proprietà 200/900
- [REDACTED]	proprietà 200/900
- [REDACTED]	proprietà 200/900
sub 2	
- [REDACTED]	proprietà 300/900
- [REDACTED]	abitazione 1/1
- GERBONI ALESSANDRO	proprietà 200/900
- [REDACTED]	proprietà 200/900
- [REDACTED]	proprietà 200/900

3.2 Unità B

presso l'U.T.E. di Pisa, rispettivamente al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno da:

- foglio di mappa 4, particella 109, sub 7, cat. C/3, classe 2, consistenza 40 mq, rendita € 165,27 (Fondo artigianale);

il tutto correttamente intestato a:

- [REDACTED]	proprietà 450/900
- GERBONI ALESSANDRO	proprietà 150/900
- [REDACTED]	proprietà 150/900
- [REDACTED]	proprietà 150/900

3.3 Unità C

presso l'U.T.E. di Pisa, rispettivamente al Catasto dei Terreni del Comune di Santa Maria a Monte da:

- foglio di mappa 25, particella 4, bosco ceduo, classe 2, consistenza 2 are 70 ca (270 mq), reddito domenicale € 0,35, reddito agrario € 0,04;
- foglio di mappa 25, particella 9, bosco ceduo, classe 2, consistenza 1 are 30 ca (130 mq), reddito domenicale € 0,17, reddito agrario € 0,02;
- foglio di mappa 25, particella 568, seminativo arborato, classe 3, consistenza 19 are 00 ca (1900 mq), reddito domenicale € 6,38, reddito agrario € 3,93;

- foglio di mappa 25, particella 835, uliveto, classe 2, consistenza 20 are 00 ca (2000 mq), reddito domenicale € 7,75, reddito agrario € 5,68;
- foglio di mappa 25, particella 836, uliveto, classe 2, consistenza 19 are 90 ca (1990 mq), reddito domenicale € 7,71, reddito agrario € 5,65;
- foglio di mappa 25, particella 837, uliveto, classe 2, consistenza 1 are 20 ca (120 mq), reddito domenicale € 0,46, reddito agrario € 0,34;

il tutto correttamente intestato a:

- [REDACTED]	proprietà	300/900
- GERBONI ALESSANDRO	proprietà	200/900
- [REDACTED]	proprietà	200/900
- [REDACTED]	proprietà	200/900

4. STATO DEI BENI

4.1. Unità A

Attualmente lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nel suo complesso risulta piuttosto carente.

Il fabbricato ha e dimostra tutti i suoi anni e manifesta chiaramente la necessità di consistenti e corposi lavori manutentivi per un generale ammodernamento sia estetico, ma questo risulta piuttosto soggettivo, anche se non trascurabile dal punto di vista dell'appetibilità sul mercato, sia e soprattutto dal punto di vista edilizio di risanamento e dell'efficientamento energetico, con la messa in opera di materiali e tecnologie più moderne, allo scopo di ottenere sensibili riduzioni dei consumi e una migliore qualità dell'abitare.

Anche le dotazioni impiantistiche hanno necessità di un completo rifacimento e di un ammodernamento, innanzitutto in linea con le normative attualmente vigenti e per adeguarsi in linea alle esigenze attuali che per forza di cose non sono più soddisfatte dagli impianti e dalle dotazioni tipiche degli anni '70..

Naturalmente anche dal punto di vista energetico, del contenimento dei consumi, l'intero immobile, presentando sistemi costruttivi e componenti edilizi oramai vetusti, piuttosto datati e mai ammodernati, risulta assolutamente insufficiente allo scopo.

La copertura, costituita da tavolato in tavelle di laterizio privo di impermeabilizzazione e tegole marsigliesi, non essendo mai stata interessata da interventi manutentivi, manifesta numerosi e vistosi fenomeni di infiltrazione in corso, sia negli ambienti interni dell'abitazione e sia lungo le gronde esterne, così come le lattonerie (canale e pluviali) risultano vetusti e presentano puntualmente fenomeni di avanzata ossidazione e quel che peggio non risultano incanalate facendo sì di scaricare sul marciapiede di rigiro, innescando e accentuando fenomeni di degrado agli stessi e alle murature a contatto.



Gli impianti non sono mai stati adeguati nel corso del tempo e le dotazioni di sicurezza non risultano più rispondenti alla vigente normativa. Quello idro-termo sanitario è realizzato con tubi in ferro sicuramente preda della corrosione dettata dal tempo, mentre quello elettrico presenta tratti con "piattina" o addirittura del tipo murato non sfilabile.

Gli infissi esterni, in alluminio bronzato a sezione ridotta e taglio freddo, sono tutti privi di guarnizioni di tenuta e con vetro semplice. Tutti questi assieme agli avvolgibili in pvc, risultano oramai deteriorati dal tempo e dagli agenti atmosferici, così come i relativi meccanismi, che per buona parte risultano compromessi nel loro funzionamento.

Sono inoltre presenti vistose e importanti rotture sia della scala esterna, sia e soprattutto del marciapiede di rigiro lungo i tre fronti ovest, nord ed est, che presenta distacchi e cedimenti considerevoli, tanto da risultare non più fruibile né manutenibile se non con un'importante opera di completa demolizione e suo rifacimento, anche della parte di soletta strutturale.

Così come il muro a retta che divide il giardino a sud dal resede nord, realizzato con materiali disomogenei e incoerenti, non ha più una tenuta strutturale e presenta vistose lesioni e spancamenti, facendo pensare ad un prossimo probabile suo definitivo cedimento.





Un aspetto fortemente da attenzionare, per la sicurezza statica di tutto il fabbricato, è senza dubbio un'importante lesione passante e continua che interessa l'intero angolo sud-ovest del fabbricato, coinvolgendo tutta la parte frontale della campata strutturale ovest (soggiorno). Tale lesione, di cui allo stato attuale non possiamo dire se assestata o ancora in fase di movimento, è sicuramente dovuta ad un cedimento fondale e si manifesta chiaramente dall'imposta del solaio di copertura del locale soggiorno al piano terra fino all'imposta delle fondazioni del piano seminterrato, coinvolgendo sia il setto strutturale centrale interno che le murature perimetrali dell'angolo a sud-ovest.





Per quanto riguarda gli ambienti presenti al piano seminterrato, essi presentano un'altezza di 212 cm che non arriva a soddisfare neppure i requisiti minimi normativi. Tale limitazione, risulta pienamente legittima e conforme all'attuale destinazione d'uso, ma non permette lo sfruttamento di tale locale per usi diversi da quello attuale, non sarà infatti possibile, ad esempio, il suo cambio d'uso oppure la realizzazione al suo interno di un bagno (come normato dall'art. 45 del R.E. vigente).

Inoltre tutti gli intonaci interni, così come parte di quelli esterni del fronte nord, risultano oramai totalmente abrasi e disgregati, con una consistente fascia perimetrale, che copre abbondantemente tutta l'altezza del piano seminterrato, vistosamente danneggiata dall'umidità di risalita provocando una decoesione e pulverulenza materica.

Sul soffitto del piano seminterrato, in corrispondenza del soprastante bagno, è presente un vistoso ammaloramento di intonaci che denota chiaramente un prolungato fenomeno di infiltrazione dovuto alla perdita di qualche tubo di adduzione o di scarico dallo stesso bagno.



Va inoltre segnalato che da rilevazioni effettuate sussiste una non piena conformità tra lo stato rilevato e lo stato legittimo dell'ultima pratica urbanistica. Nello specifico il fabbricato risulta avere una dimensione di 37 cm maggiore in senso longitudinale all'ingresso, di 8 cm in senso trasversale e di 15 cm per quanto riguarda l'altezza.

Sussistono inoltre difformità legate alla demolizione del setto di divisione tra cucina e cottura, alla modifica della parete tergale della centrale termica ed alla creazione di un bagno al piano seminterrato.

Se per le prime si tratta comunque di "difformità" dimensionali rientranti pienamente nella definizione di tolleranze costruttive di cui al comma 2 dell'articolo 42bis del DPR 06/05/2001 n. 380 e nei limiti da questo dettati, altrettanto non si può dire per le altre individuate, in quanto, non essendo possibile inquadrarle come tolleranze, rientrano completamente nella fattispecie delle difformità propriamente dette.

Un discorso a parte, merita il locale bagno al piano seminterrato, che risulta non sanabile a causa dell'insufficiente altezza di questo piano e pertanto destinato alla demolizione con ripristino della situazione originaria

Dovendo ipotizzare dei costi necessari per ripristinare la piena conformità dell'immobile si potrebbe supporre che per la presentazione al comune di una pratica di accertamento di conformità con verifica delle tolleranze, dichiarazione di idoneità statica, variazione catastale e pagamento di sanzione siano necessarie circa 4.000,00/4.500,00 € mentre per la demolizione del locale bagno al piano terra con ripristino dello stato dei luoghi necessitano circa 5.500,00/6.000,00 €.

4.2. Unità B

Per quanto riguarda l'attuale stato di manutenzione e conservazione del fondo artigianale, dal momento che questo è stato locato fino a pochi mesi fa, nel suo complesso risulta alquanto buono, questo sia per il fondo che per l'intero fabbricato di cui esso fa parte, di recente ristrutturazione.

Internamente l'unità presenta intonaci e tinteggiature in ottimo stato ed anche l'aspetto estetico risulta piuttosto gradevole.

Anche le dotazioni impiantistiche, essendo state rifatte piuttosto recentemente, sono funzionanti e in buono stato, naturalmente sono adattate ed adeguate alle esigenze dell'ultima attività allestita nel fondo.

Naturalmente dal punto di vista energetico e del contenimento dei consumi, l'intero immobile, presentando sistemi costruttivi e componenti edilizi oramai vetusti, risulta abbastanza inefficiente allo scopo.

Il bene avrebbe la necessità di lavori manutentivi dal punto di vista dell'efficientamento energetico, con la messa in opera di materiali e tecnologie più moderne, allo scopo di ottenere sensibili riduzioni dei consumi e una migliore qualità della fruizione, anche se questo aspetto appare certamente secondario per un fondo artigianale.

Un importante aspetto invece da segnalare sono i vistosi danneggiamenti dovuti all'umidità di risalita nelle pareti della loggia esterna che ne hanno provocato una completa decoesione e pulverulenza materica degli intonaci, con ampi tratti con distacchi e cadute.



4.3. Unità C

Allo stato attuale il terreno agricolo risulta essere, oramai da alcuni anni, in stato di semiabbandono, in quanto non lavorato da tempo. La vegetazione ivi presente è quella di tipo spontaneo.

Il terreno, come già detto, ha una difficile raggiungibilità, essendo privo di accessi che consentano il passo diverso dal pedonale, ha un'acclività piuttosto importante e estesa alla totalità della superficie ed inoltre anche le alberature nobili presenti sono state inglobate dalla vegetazione spontanea e dalla macchia boscata.

5. CRITERIO DI STIMA

Per determinare il criterio di stima da adottare nella fattispecie, si tiene conto che la valutazione dell'unità immobiliare deve individuare il più probabile prezzo di mercato, determinato nell'ipotesi di una libera contrattazione di compravendita.

Si procederà alla stima dei beni ricorrendo, in via principale, al criterio estimale sintetico-comparativo, avvalendosi tanto di giudizi di stima "chiusi" (espressi da chi redige la stima), quanto di indicazioni che il mercato locale delle compravendite fornisce per immobili aventi suscettività d'uso analoga.

Come parametro tecnico di confronto sarà utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciabile.

I risultati ottenuti saranno, poi, verificati con le informazioni contenute nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio.

5.1 Valori di Mercato metodo sintetico-comparativo

5.1.1 Unità A

Trattandosi di un'unità a destinazione residenziale, la valutazione viene effettuata al metro quadrato tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare delle potenzialità dello stesso con unità analoghe per ubicazione e tipo, in relazione alla consistenza, all'ubicazione e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, con particolare riguardo per quello locale.

Applicando alla superficie commerciabile di 209,16 mq il valore unitario di € **650,00/mq**, si ottiene il valore complessivo dell'immobile in € 135.954,00, in cifra tonda € 135.000,00.

Da tale valore andranno decurtati i costi, optando per gli interventi meno onerosi, che dovranno essere sostenuti per rendere perfettamente conforme il bene.

Pertanto si dovrà scalare una cifra attestante attorno alle 10.000,00 € (si veda punto 4.1) riducendo il reale valore del bene ad € 125.000,00.

5.1.2 Unità B

Trattandosi di un fondo artigianale adatto ad attività di "artigianato di servizio alla residenza", pertanto non un artigianale produttivo ma bensì capace di ospitare una qualsiasi attività che nel gergo collettivo potrebbe essere definita "bottega" (friggitorie, rosticcerie, gelaterie, laboratori vari, parrucchiere, estetiste, ecc.), pertanto anche in questo caso la valutazione viene effettuata al metro quadrato tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare delle potenzialità dello stesso con unità analoghe per ubicazione e tipo, in relazione alla consistenza, all'ubicazione e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, con particolare riguardo per quello locale.



Occorre specificare che allo stato attuale, per questi piccoli centri, il mercato immobiliare di beni simili è in una completa fase di stasi, pertanto la presente valutazione dovrà tener conto di questa sorta di "corto circuito" che si traduce in una svalutazione del valore di mercato ben oltre il valore reale.

Applicando alla superficie commerciabile di 52,41 mq il valore unitario di € 700,00/mq, si ottiene il valore complessivo dell'immobile in € 36.687,00, in cifra tonda € 35.000,00.

5.1.3 Unità C

La stima del terreno rappresenta una situazione piuttosto anomala ma purtroppo sempre più comune, in quanto non esiste un mercato così vivace per i terreni agricoli in questa zona, tale da rappresentare un parametro piuttosto attendibile di prezzo di mercato.

Tenuto conto della qualità, dell'assenza di colture in atto, della posizione e soprattutto dello stato di conservazione, si valuta tutta la superficie con un unico parametro senza differenziare tra le varie colture, che proprio lo stato di abbandono ha reso completamente indistinguibili, stimando un valore unitario di 2,00 €/mq che applicato alla superficie commerciabile di 6410 mq porta ad un valore complessivo di € 12.820,00, in cifra tonda € 12.000,00.

5.2 Valori di Mercato OMI

Per il reperimento dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio si fa riferimento ai valori desunti dal comune di Montopoli in Val d'Arno per la zona E1 attinente a S.Romano, in cui il bene commercialmente si colloca.

5.2.1 Unità A

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rileva nella Microzona catastale 1, Fascia Suburbana - zona E1 (S.Romano, Capanne, Casteldelbosco), per il 1° semestre 2024, i seguenti intervalli di valori riferiti ad immobili a destinazione residenziali, considerati in normale stato conservativo:

VM (min) = 1.000,00 €/mq

VM (max) = 1.600,00 €/mq

Per tenere conto delle reali condizioni del bene in esame, che innanzitutto non è di nuova o recente costruzione, ma soprattutto non presenta quelle condizioni di "normalità" riguardo il suo stato conservativo, quale parametro uniformante delle tipologie alle quali tali valori fanno riferimento, presentando grosse criticità dal punto di vista manutentivo e conservativo, già ampiamente sopra dettagliate, è necessario pertanto decurtare tali valori di circa un 40%.

Perciò l'intervallo OMI diventa variabile da circa €/mq 600,00 a circa €/mq 960,00 comprendendo al suo interno il valore individuato per la stima (si veda punto 5.1.1)

5.2.2 Unità B

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rileva nella Microzona catastale 1, Fascia Suburbana - zona E1 (S.Romano, Capanne, Casteldelbosco), per il 1°

semestre 2024, i seguenti intervalli di valori riferiti ad immobili considerati in normale stato conservativo:

per destinazioni commerciale

VM (min) = 710,00 €/mq

VM (max) = 1.100,00 €/mq

per destinazioni produttivo a laboratorio

VM (min) = 360,00 €/mq

VM (max) = 475,00 €/mq

Per tenere conto della reale destinazione d'uso, del fatto cioè che non trattasi di un artigianale in senso stretto, quanto piuttosto di un fondo artigianale di servizio alla residenza, pertanto molto più vicino al negozio commerciale che non al laboratorio produttivo, ma soprattutto per considerare il fatto che il mercato per beni simili allo stato attuale si trova in una fase di completa stasi, quale valore di riferimento potrebbe essere considerato quello variabile da circa €/mq 570,00 a circa €/mq 880,00 comprendendo al suo interno il valore individuato per la stima (si veda punto 5.1.2)

5.2.3 Unità C

Per il terreno agricolo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) restituisce i valori agricoli medi della Regione Agraria n. 6 per la provincia di Pisa, in cui annovera il comune di Santa Maria a Monte, per l'annualità 2023, in base al tipo di coltura, così come segue:

- bosco ceduo	2.079,00 €/Ha
- seminativo arborato	15.003,00 €/Ha
- uliveto	16.421,00 €/Ha

Tali valori mantengono la propria attendibilità per superficie piuttosto ampie (quantomeno superiori all'ettaro), risulta chiaro che per terreni di ridotte estensioni i costi unitari si fanno tendenzialmente più alti, legittimando il valore individuato per la stima (si veda punto 5.1.3).

6. VALUTAZIONE DEL VALORE DI NUDA PROPRIETÀ

Come logica vuole, il valore di un immobile nella sua completezza, non varia in funzione della presenza di diritti reali di godimento, quali ad esempio diritto di abitazione o usufrutto, ma questi entrano in gioco al momento che interessa conoscere la quota di valore di un singolo intestatario rispetto agli altri.

In questo caso preme ricordare che per la sola Unità A la sig.ra [REDACTED] ha maturato il diritto di abitazione sulla totalità della proprietà, riservando agli altri intestatari la nuda proprietà.

Naturalmente, essendo il valore della nuda proprietà proporzionalmente dipendente dall'età della persona che detiene il diritto reale di godimento, detto calcolo sarà validato all'anno in corso della data del presente calcolo.

6.1 Diritto di abitazione a favore di [REDACTED]

Data di nascita: 26/11/1937, per approssimazione a millesimi, si considera 87 anni compiuti.

Tasso di interesse legale 2.5 %

Coefficiente moltiplicatore in relazione all'età 6
Pertanto, fatto cento il valore di un bene di cui la Sig.ra [REDACTED] risulta avere il diritto di abitazione a pieno titolo, avremo:

rendita annua

valore del bene x tasso interesse legale = $100 \times 2,5\% = 2.5$

valore diritto godimento

rendita annua x coefficiente multipl. = $2.5 \times 6,00 = 15$

valore nuda proprietà

valore del bene - valore diritto godimento = $100 - 15 = 85$

Pertanto il valore della nuda proprietà dei beni afferenti all'Unità A ammonta all'85% del valore della loro piena proprietà.

7. CONCLUSIONI SULLA STIMA

In relazione alla consistenza, allo stato di manutenzione e di conservazione, alla ubicazione e tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, con particolare riguardo per quello locale, come valore medio di mercato si conferma quello della stima, e precisamente:

	Valore piena proprietà	Valore [REDACTED]	Valore [REDACTED]	Valore [REDACTED]	Valore Gerboni Alessandro
- Unità A	€ 125.000,00	€ 54.166,67	€ 23.611,11	€ 23.611,11	€ 23.611,11
- Unità B	€ 35.000,00	€ 17.500,01	€ 5.833,33	€ 5.833,33	€ 5.833,33
- Unità C	€ 12.000,00	3.999,99	€ 2.666,67	€ 2.666,67	€ 2.666,67
Totale	€ 172.000,00	€ 75.666,67	€ 32.111,11	€ 32.111,11	€ 32.111,11

S.Romano, 18/12/2024

Il tecnico
Arch. FABIANO BERTELLI

