RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CODICE IMMOBILE: **018**

VILLINO sito in **Via Amerigo Vespucci 29**

PROPRIETÀ: **Comune di Pisa**

SOMMARIO

1 PREMESSA 3
2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 4
2.1 Identificazione 4
2.2 Caratteristiche localizzative e di contesto 6
2.3 Caratteristiche di composizione e consistenza 7
2.4 Dotazioni impiantistiche e stato di conservazione 8
3 CONDIZIONI DI VENDIBILITA' 10
4 VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE 11
4.1 Calcolo delle superfici commerciali 11
4.2 Valori di mercato 12
4.3 Valore di compravendita del bene 13

1 PREMESSA

Il presente documento è emesso dalla società CRESME Consulting in relazione al contratto di affidamento del *Servizio di Advisor Immobiliare* stipulato con il Comune di Pisa in data 20/04/2020 (CIG 8135853E46).

Le risultanze dettagliate nel seguito sono state ottenute tramite un processo strutturato e organico di cui si segnalano i principali punti cardine:

- **attività di Due Diligence**, incluso il sopralluogo conoscitivo presso l'immobile, che hanno portato a sistematizzare tutti gli aspetti normativi, amministrativi e tecnici relativi all'asset, utili all'identificazione del suo stato di conformità generale ai fini della vendibilità del bene (Allegato 1);
- **attività di analisi, accertamento e verifica dello stato di fatto dell'immobile**, con individuazione di eventuali iter procedurali per la regolarizzazione di posizioni giuridico-normative risultate non conformi ai fini della vendita;
- **indagini di mercato**, finalizzate ad acquisire i valori del mercato immobiliare per ambiti localizzativi e tipologie edilizie, fattori ed esternalità specifici che possono condizionare i valori di mercato del bene;
- **stima del valore** di compravendita del bene, in conformità ai procedimenti di valutazione indicati dalla UNI 11612 e nelle Linee Guida riconosciute e comunemente adottate nella prassi estimativa (es. IVS, ABI).

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

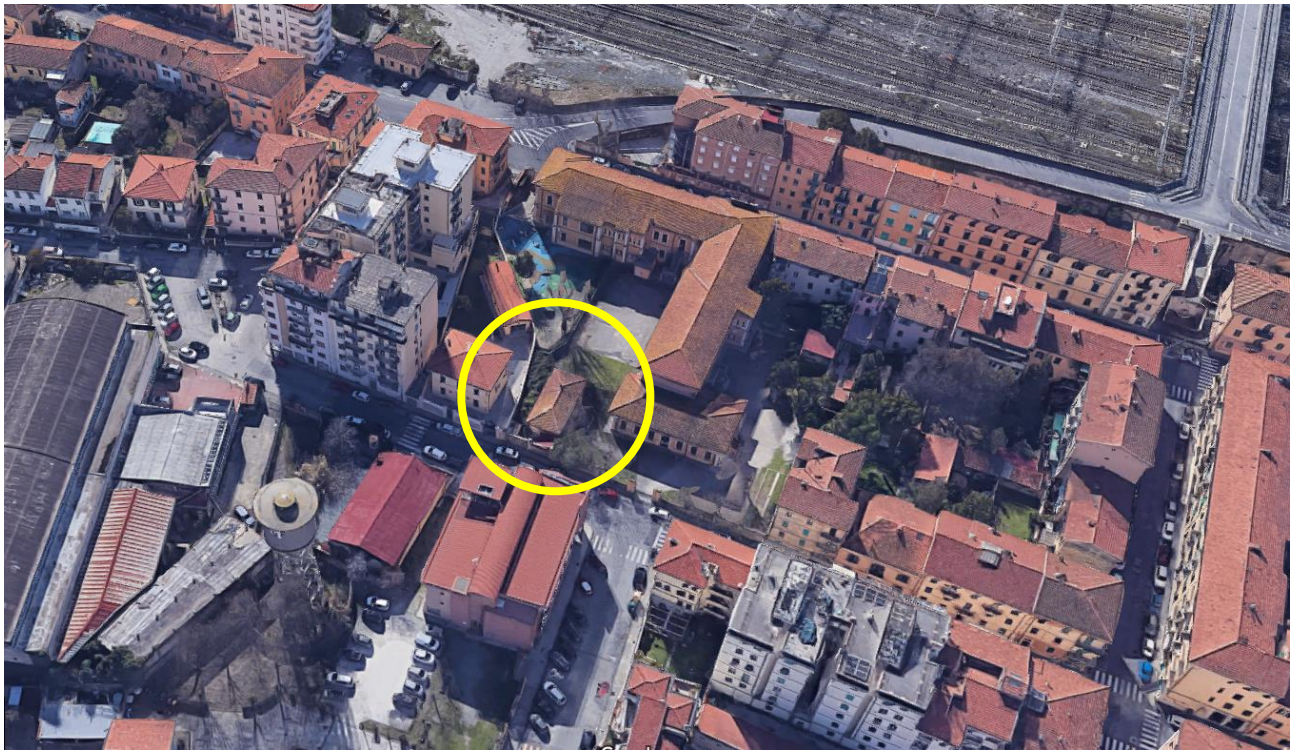
2.1 Identificazione

Il bene oggetto di analisi è un'abitazione di tipo isolato localizzata nel Comune di Pisa in Via Amerigo Vespucci 29 ed è così identificata al **N.C.E.U:**

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Pisa	39	1058		A4 - Abitazioni di tipo popolare	4	5 vani	102 mq	€ 588,76

Localizzazione generale dell'immobile nel contesto urbano

Localizzazione di dettaglio dell'immobile nel contesto urbano

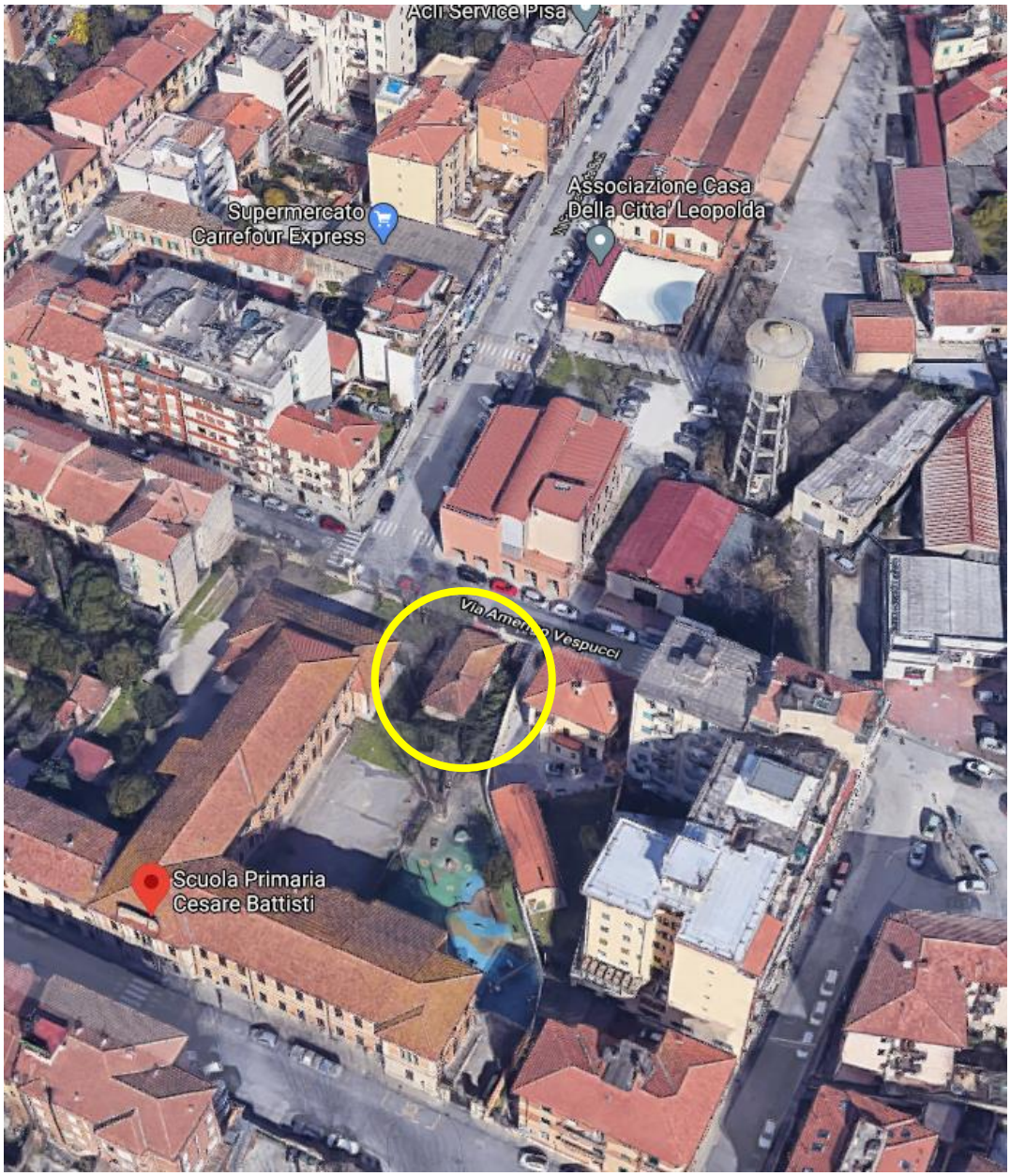


Estratto del foglio di Mappa Catastale

2.2 Caratteristiche localizzative e di contesto

Storia della zona - La **stazione Leopolda** è stata la prima stazione ferroviaria costruita a Pisa (la prima ferrovia granducale realizzata in Toscana, la Livorno-Pisa), ed è oggi adibita a centro polivalente. Sorse su progetto di Giuseppe Martelli e fu inaugurata nel 1844. Dopo l'approvazione del piano urbanistico redatto da Vincenzo Micheli, nel 1871, con successiva realizzazione della stazione di Pisa Centrale, la Leopolda continuò a essere utilizzata come scalo merci fino al 1929. Da allora, fino al 1993, fu sede del mercato ortofrutticolo. Nel 1996 furono avviati lavori di recupero della struttura. Dal 2002 è un centro di aggregazione, con spazi diversificati per attività culturali e sociali, propone attività organizzate direttamente e ospita iniziative promosse da altri soggetti. La sua fisionomia è quella di un moderno centro multifunzionale gestito dall'Associazione Casa della Città Leopolda, in cui si raccolgono oltre 50 associazioni di Pisa.

Mappa aerea di contesto



2.3 Caratteristiche di composizione e consistenza

Il bene oggetto di analisi è un edificio, attualmente non occupato. Versa in uno stato di manutenzione **insufficiente;** gli infissi sono stati murati per evitare occupazione da parte di estranei all'immobile.

In base ai documenti analizzati l'epoca di costruzione può essere collocata all'inizio del 1900, quando fu edificata la scuola adiacente.

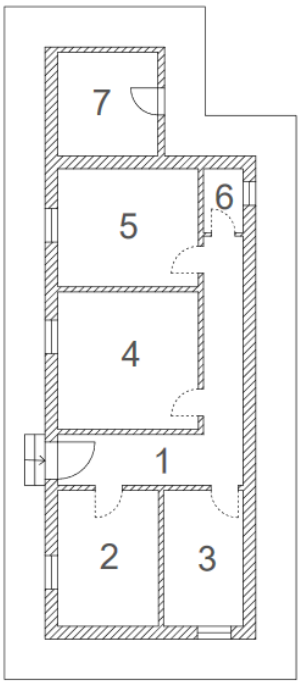
Il bene si sviluppa su di un solo piano, possiede un accesso pedonale su Via Amerigo Vespucci ed è circondato da un piccolo giardino pertinenziale ad uso esclusivo, avente una superfice di circa 150 mq.

Rilievo architettonico dello stato dei luoghi

PIANO TERRA

L'immobile si compone dei seguenti ambienti interni:

1. Ingresso.
2. Stanza 1;
3. Stanza 2;
4. Stanza 3 (cucina);
5. Stanza 4;
6. Servizio igienico;
7. Locale accessibile da esterno.



La copertura è composta da falde ricoperte da tegole in cotto di tipologia "*coppo*". Le finiture esterne versano in uno stato di conservazione **discreto**. Le finiture interne dello stabile sono in uno stato di conservazione **pessimo**. Non vi sono pavimenti, gli impianti vanno interamente sostituiti; le aperture devono essere ripristinate prima dell'installazione di nuovi infissi.

L'edificio non è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione ordinaria e, pertanto, diversi elementi architettonici e impiantistici versano in un pessimo stato di conservazione.

Nelle tabelle seguenti sono riportate le caratteristiche tipologiche e costruttive delle principali componenti edilizie e impiantistiche del bene.

Dati dimensionali	
Altezza minima (m)	3,7
Altezza max (m)	3,8
Livelli fuori terra (n)	1
Livelli seminterrati (n)	0
Livelli interrati (n)	0
Corpi scala (n)	nessuno
Scale di sicurezza dedicate	NO
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale
Posizione rispetto a fabbricati circostanti	Isolato
Tipologia edilizia	a blocco
Variazioni di configurazione	Nessuna variazione

2.4 Dotazioni impiantistiche e stato di conservazione

Nelle seguenti tabelle sono riportati i vari stati di conservazione:

Componenti strutturali	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
Strutture portanti verticali	Muratura portante	**Discreto**
Strutture portanti orizzontali	Latero cemento	**Discreto**
Copertura	Falde	**Discreto**
Chiusure verticali esterne	Intonaco	**Discreto**

Tipo	Presenza
Adduzione idrica	**SI**
Scarico idrico	**SI**
Elettricità	**SI**
Telefonia	**SI**
Fibra ottica	**NO**
Gas	**NO**

Destinazione d'uso unità ad uso esclusivo	
Destinazione d'uso rilevata	Residenziale
Posizione affacci	Giardino di pertinenza (3 lati)
	Fronte strada (1 lato)

Componenti edilizie	Tipologia	Stato di conservazione (a vista)
Partizioni verticali interne	Tramezzi muratura	**Pessimo**
Serramenti esterni	Murati	
Portone ingresso blindato	NO	**Pessimo**
Pavimenti interni prevalenti	Inesistente	**Pessimo**
Pavimenti esterni (balconi e aree esterne)	Mattonato	**Discreto**
Rivestimenti prevalenti	Tinteggiatura	**Pessimo**

Tipo Impianto	Presenza	Eventuale sottotipo	Stato di conservazione (a vista)	Funzionalità
Acqua calda sanitaria - generazione	**SI**	Caldaia a gas	**Pessimo**	Non può dirsi a vista
Idricosanitario	**SI**		**Pessimo**	Non può dirsi a vista
Distribuzione elettrica	**SI**	Canalizzata	**Pessimo**	Non può dirsi a vista
Illuminazione interna	**SI**	Canalizzata	**Pessimo**	Non può dirsi a vista

Nota:

La valutazione dello stato conservativo/manutentivo è stata eseguita a vista in sede di sopralluogo, senza ricorso a prove e indagini strumentali, secondo la seguente scala di valutazione:

- Ottimo: elementi in condizioni ottime, di nuova installazione e/o uso, esteticamente ineccepibili, perfettamente funzionanti, con assenza di qualsiasi elemento di obsolescenza (degrado manutentivo, presenza muffa, umidità, fessurazione, cedimenti);
- Buono: elementi in condizioni buone e funzionanti, senza alcuna criticità ed esteticamente discreti, con assenza completa di elementi di obsolescenza, se non presenze di vetustà non rilevanti ai fini dell'uso dell'elemento considerato;
- Discreto: elementi in condizioni discrete, in uso ma con alcuni degradi manutentivi localizzati, che necessitano di parziali interventi manutentivi ai fini dell'uso dell'elemento considerato;
- Insufficiente: elementi in condizioni insufficienti e/o non a norma, presenza di degradi manutentivi di grande entità, con necessità di adeguamenti normativi e interventi manutentivi consistenti ai fini dell'uso dell'elemento considerato;
- Pessimo: elementi in condizioni pessime e/o non a norma, presenza di degradi manutentivi di grande entità, con necessità di interventi manutentivi straordinari e/o di ristrutturazione immediati e urgenti ai fini dell'uso dell'elemento considerato. Il mancato intervento manutentivo e/o di ripristino potrebbe causare pericolo per la pubblica incolumità, data la gravità dello stato manutentivo rilevato.

3 CONDIZIONI DI VENDIBILITA'

I principali elementi considerati ai fini della verifica per la vendibilità del bene sono riportati nell'allegata Due Diligence alla quale si rimanda.

Come indicato nella Due Diligence per le unità immobiliare oggetto di stima è necessario il completamento di alcune attività di regolarizzazione che il proprietario si è impegnato ad eseguire prima della stipula dell'atto di compravendita:

- reperimento e registrazione dell'atto dimostrativo della proprietà;
- produzione APE;
- produzione titoli edilizi abilitanti l'attuale configurazione dell'edificio, ovvero eventuali pratiche di condono ed eventuali titoli abilitanti conseguiti in sanatoria;
- reperimento del certificato di abitabilità del fabbricato.

Pertanto, la presente stima è eseguita considerando l'immobile nelle condizioni di regolarità che lo stesso avrà all'esito di dette attività svolte dalla proprietà.

4 VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

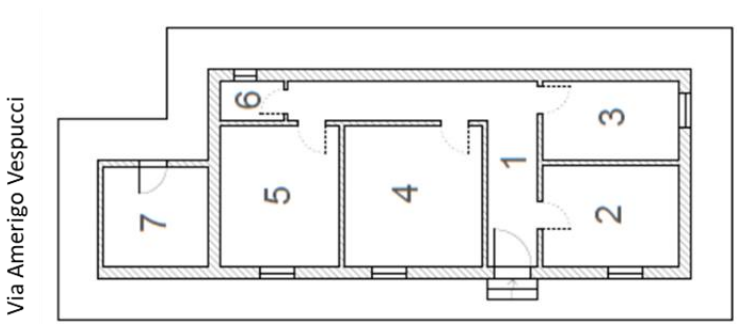
L'attività di valutazione illustrata nel presente capitolo è stata eseguita in conformità alla norma tecnica UNI 11612, recante "*Stima del valore di mercato degli immobili*" e, in particolare, secondo i criteri indicati al punto "*A.1 - Valutazione svolta per soggetto qualificato*" (Ente Pubblico) della norma tecnica.

In relazione alla tipologia del bene oggetto di valutazione è stato adottato il **METODO DEL CONFRONTO**, basato sul criterio comparativo di mercato ovvero sulla comparazione con i valori di compravendita rilevati sul libero mercato per il segmento di mercato di cui il bene fa parte, nella stessa zona e in un periodo recente.

4.1 Calcolo delle superfici commerciali

A tali fini è stata determinata la superficie commerciale del bene come segue:

Descrizione		Superficie netta (mq)	Fattore di ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
1	Corridoio	15,2	100%	15,2
2	Stanza 1	12,0	100%	12,0
3	Stanza 2	9,6	100%	9,6
4	Stanza 3	17,1	100%	17,1
5	Stanza 4	14,7	100%	14,7
6	Bagno	2,3	100%	2,3
7	Locale caldaia	9,2	100%	9,2
8	Giardino	150,1	10%	15,0
Totale		**230,1**		**95,0**



<u>Nota metodologica</u>: sono utilizzati gli stessi criteri di calcolo della superficie commerciale per immobili a destinazione residenziale adottati da Agenzia delle Entrate per la formazione della Banca Dati OMI (<u>Allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare</u>)

4.2 Valori di mercato

I valori di mercato rilevati dalla Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, per:

- Provincia: **PISA**
- Comune: **PISA**
- Fascia/zona: **PORTA A MARE, PORTA FIORENTINA, S. GIUSTO, S. MARCO, S. ERMETE, STAZIONE**
- Codice di zona: **D1**
- Destinazione: **Residenziale**

La seguente tabella mostra il **valore** e il **trend** del **mercato immobiliare** per **compravendita** di ville e villini

Anno	Valore Mercato minimo (€/mq)	Valore Mercato medio (€/mq)	Valore Mercato massimo (€/mq)	Trend mercato sul Valore minimo (%)	Trend mercato sul Valore medio (%)	Trend mercato sul Valore massimo (%)
2015	1775,00	2100,00	2425,00			
2016	1675,00	2000,00	2325,00	5,63%	4,76%	4,12%
2017	1650,00	1962,50	2275,00	1,49%	1,88%	2,15%
2018	1625,00	1925,00	2225,00	1,52%	1,91%	2,20%
2019	1550,00	1850,00	2150,00	4,62%	3,90%	3,37%

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Per una valutazione più probabile del valore di mercato si è scelto il valore medio per la compravendita rilevato dall'OMI nell'anno 2019, considerando l'immobile come se fosse in "*condizioni normali*" di manutenzione. Pertanto, la stima finale del valore di compravendita del bene dovrà tenere conto del **costo complessivo degli interventi di restauro** da sostenere per portarlo a predette condizioni.

Inoltre, considerato il trend del mercato immobiliare di cui sopra e visto il probabile effetto che la pandemia dovuta al Covid-19 sta generando, si prevede un'ulteriore diminuzione di detto valore per la compravendita pari al **4,5%**.

4.3 Valore di compravendita del bene

Il **valore medio** di riferimento adottabile per la stima dell'immobile in oggetto è:

valore medio di riferimento per COMPRAVENDITA = **1.850,00 €/mq**

Osservando il trend del mercato immobiliare, considerato l'effetto che la pandemia sta avendo su di esso, tale valore va diminuito del 4,5% e pertanto il **valore di mercato (€/mq)** risulta essere:

valore di mercato (€/mq) = **1.766,75 €/mq**

Pertanto, il **valore di compravendita del bene** in normali condizioni di manutenzione può essere così calcolato:

superficie commerciale (mq) X valore di mercato (€/mq) = **95,00 X 1.766,75 = 167.841,25 €**

Considerate le insufficienti condizioni manutentive e di conservazione del fabbricato, si è proceduto a stimare, con modello di stima parametrico CRESME, i costi di riqualificazione necessari a riportare il fabbricato stesso in normali condizioni di stato conservativo.

Sono stati ipotizzati gli interventi di rinnovamento alle percentuali indicate sulle componenti edilizie ed impiantistiche, come rappresentato nella tabella a lato.

Il **costo complessivo degli interventi di restauro** è stimabile in **€ 32.565,27.**

Tale costo dovrà quindi essere detratto dal valore di base come sopra calcolato per determinare la stima finale dell'immobile in oggetto alle sue attuali condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratterizzazione intervento	*Incidenza sull'esistente (%)*
Tramezzature	0
Manto di copertura	20
Impermeabilizzazione	20
Isolanti e coibenti	0
Pavimenti e rivestimenti	70
Opere in pietra	0
Intonaci interni ed esterni	70
Opere da lattoniere	0
Porte portoni e finestre	100
Serramenti e ringhiere	0
Vetri	100
Vernici	80
Impianto idrico-sanitario	100
Impianto riscaldamento	40
Impianto elettrico	80
Opere esterne	0

Pertanto, la **stima del valore di compravendita del bene**, al netto del costo complessivo degli interventi di restauro, risulta essere di:

Valore di compravendita (€) = **167.841,25 € - 32.565,27 € = 135.275,98 €**

Valore di compravendita

€ 135.275,98

(centotrentacinquemiladuecentosettantacinque euro e novantotto centesimi)