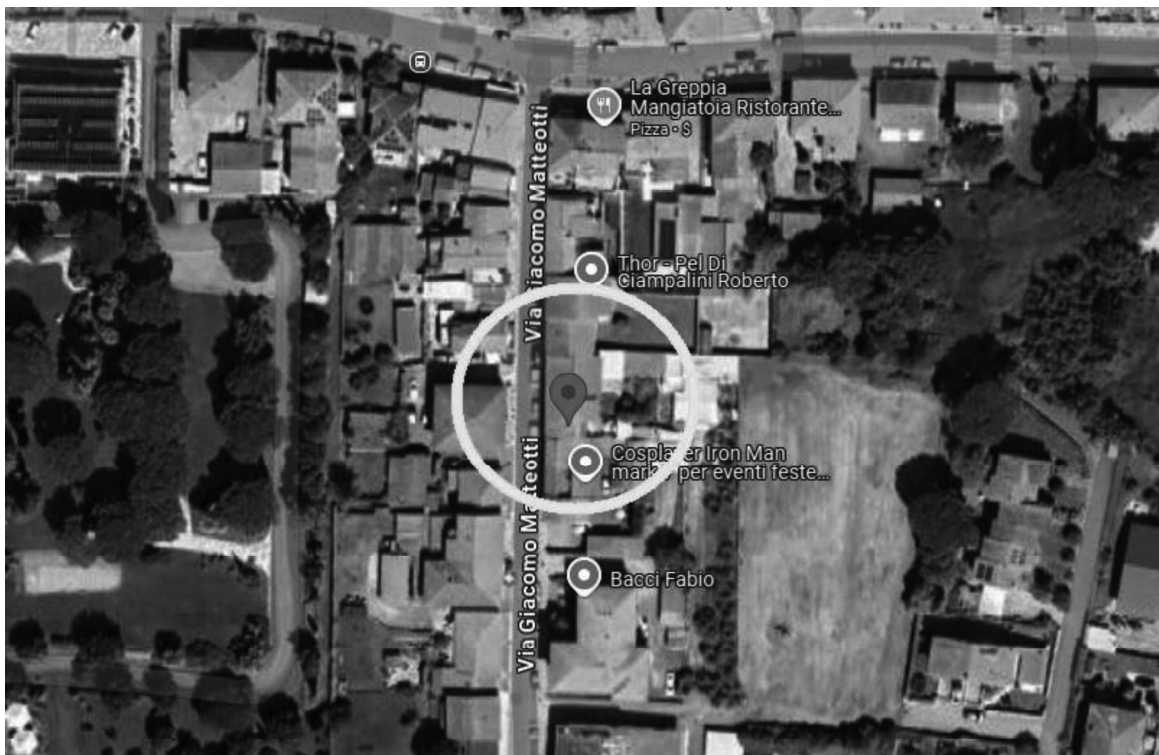


**LOTTO N.2 – Proprietà nel Comune di Crespina-Lorenzana – Via Giacomo Matteotti n.31*****Localizzazione e descrizione della consistenza immobiliare***

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.

**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%
<b>Superficie commerciale</b>	<b>75,55</b>	

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 oriented 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
<b>Superficie Commerciale</b>	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
<b>Coefficiente (r)</b>	-0,0854	-0,548	-0,635
<b>Coefficiente Similarità</b>	0,3317	0,4058	0,2625
<b>Coefficiente Affidabilità</b>	0,3111	0,2057	0,4831
<b>Coefficienti Composti</b>	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



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:

$$(\text{€. } 127.136,20 * 0,3291) + (\text{€. } 80.228,09 * 0,2663) + (\text{€. } 116.792,27 * 0,4045) = \text{€. } 110.459,47$$

**Arrotondato in €. 110.500,00**

Pisa li 19/09/2024

Il tecnico  
(geom. Bani Lorenzo)

---