PERIZIA DI STIMA

Liquidazione [redacted] G.

4 maggio 2026

IMMOBILE

117 Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	472	Sub.		Cat.	A/4

UBICAZIONE

Indirizzo: Località case rospi
Comune: Sambuca pistoiese
Provincia: Pistoia
Regione: Toscana
Nazione: Italia
Latitudine: 44.0721762 - Longitudine:10.9319672
Zona di riferimento: Pracchia



PERIZIA DI STIMA

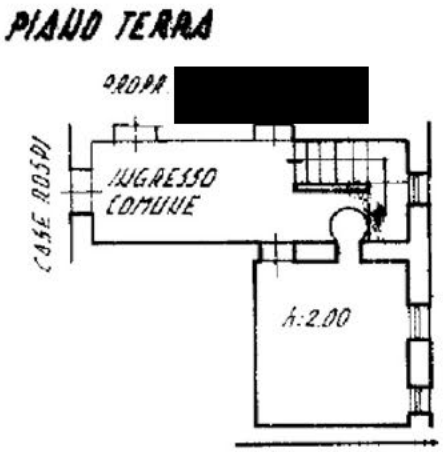
Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

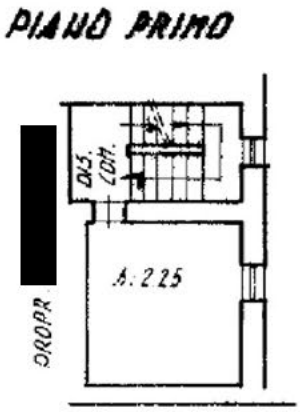
Liquidazione [redacted] G.

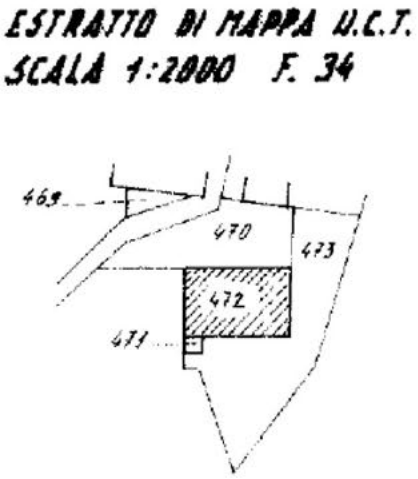
4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	472	Sub.		Cat.	A/4

PLANIMETRIA









PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	34	472		A/4

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è composto da più unità immobiliari

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
Pistoia	Sambuca pistoiese	Sesto Fiorentino	I684

1

	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
Fabbricati		**34**	**472**	**1**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/4	1	2 Vani	34	€ 39,77

Indirizzo

Loc. Case rospi n.2 Sambuca Pistoiese PT piano 2

Intestati

1. [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

2

	Sezione	Foglio	Particella	Sub.
Fabbricati		**34**	**472**	**4**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/4	1	2 Vani	30	€ 39,77

Indirizzo

Loc. Case rospi n.2 Sambuca Pistoiese PT piano T

Intestati

1. [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

Totale valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale
	64	€ 79,54

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G.

4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	472	Sub.		Cat.	A/4

CONSTATAZIONI

Data del sopralluogo: 29 aprile 2026

Descrizione

Inquadramento, Osservazioni e Valutazioni Immobili in Sambuca Pistoiese PT:

In tutta Sambuca Pistoiese sono al momento presenti 51 offerte per **appartamenti in vendita**, ovvero meno dell'1% degli annunci di questa tipologia in provincia di Pistoia.
Il prezzo al m² degli appartamenti in vendita mediamente richiesto in tutto il comune è attualmente pari a **665 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **415 €/m²** e **810 €/m²**.
Limitatamente alla **zona OMI R2 (ZONA MONTANA FRAZIONI MINORI)**, che è tra le più importanti per numero di annunci oltre che la più costosa del comune, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a **645 €/m²**. I prezzi più bassi si registrano invece presso la **zona OMI B1 (PAVANA)** e raggiungono in media **590 €/m²**.
Con questi valori, Sambuca Pistoiese è uno dei comuni tra quelli minori, con meno di 10.000 abitanti, con i prezzi degli appartamenti vicini alla media italiana.
La dinamica dei prezzi richiesti degli appartamenti in vendita a Sambuca Pistoiese negli ultimi sei mesi è **in sostanziale calo** (-5,78%).

Le proprietà in analisi pur trovandosi in località montana OMI R2 non possono essere accomunate nella media della zona, trattandosi di alcuni locali e/o stanze facenti parte di una proprietà frazionata tra diversi proprietari, con servizi igienici a comune. Inoltre la località risulta difficilmente raggiungibile nei periodi invernali.

Titolarità

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1985 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 26 registrato in data 08/05/1985 - Voltura n. 17361/1985 in atti dal 09/10/1987

Conformità catastale

L'immobile risulta pienamente conforme allo stato Catastale

Efficienza energetica

Non presente

Conformità degli impianti

Non presente

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G.

4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	472	Sub.		Cat.	A/4

FOTOGRAFIE



Ambiente PT (tinello cucina)



Servizio a comune



Ambiente P1 Camera



Esterno facciata Principale



Ambiente P2 Camera1



Esterno Facciata tergale



Ambiente P2 Camera2



Esterno Coperture

PERIZIA DI STIMA

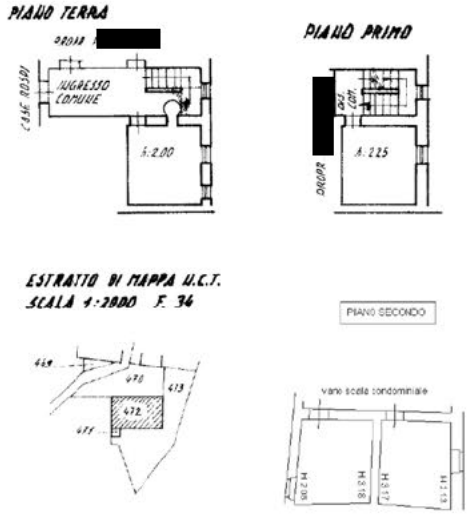
Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G.

4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	472	Sub.		Cat.	A/4

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



CRITERIO DI CALCOLO: UNI 10750:2005
Modalità di rilevamento delle misure: Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	46,80	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+
Superficie al 50%	17,20	Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	**55,00**

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G.

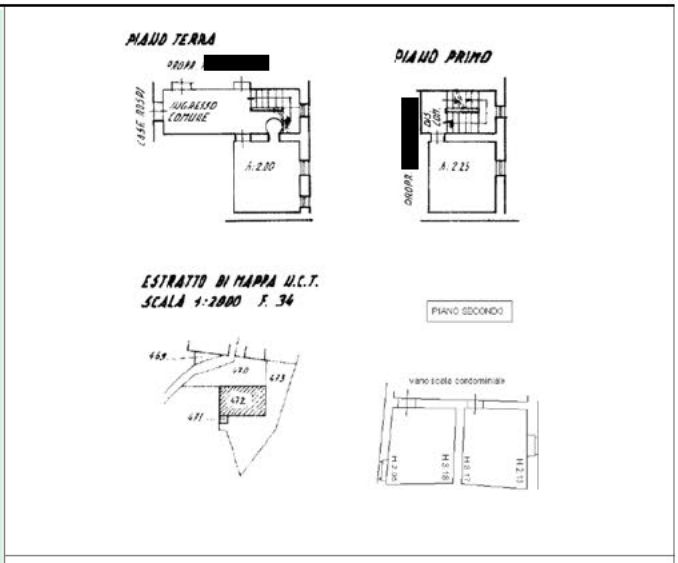
4 maggio 2026

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	34	472		A/4

COEFFICIENTI CORRETTIVI





Zona di riferimento

Pracchia

					Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione	Scadente non ottimizzabile: 0,90	DIS	0,900	x	-4.785
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	x	-2.393
Vetustà		VET		x	
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x	-4.785
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Scadente: 0,90	MAN	0,750	x	-11.963
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	-4.785
Efficenza energetica	Bassissima: 0,90	EFF	0,900	x	-4.785
Locazione		*LOC*		x	
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	-4.785
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona	Peggiore della media della zona: 0,95	ZON	0,950	x	-2.393
Produttività		PROD		x	
Altro	Adeguamenti igienico sanitari e messa a norma	ALT	0,800000	=	-9.570
		Coefficiente correttivo	**0,31975**		-32.550

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	472	Sub.		Cat.	A/4

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Zona di riferimento

Pracchia

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Non essendo sufficienti, rilevabili o attendibili, caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e in assenza di annunci immobiliari accomunabili ai beni in oggetto, si applica un valore medio ricavato dai borsini immobiliari confrontando sia la zona montana R2 che le vicine arre di Pracchia e Pavana, dato che gli immobili non possono essere completamente accomunati alle proprietà presenti nel solo territorio montano, poichè queste spesso sono costruzioni isolate e non piccole porzioni. Il valore di riferimento della zona è stato determinato con una media delle aree sopra elencate a cui è stato applicato un coefficiente di allineamento tenendo anche presente del notevole decremento nella dinamica dei prezzi registrati nella zona negli ultimi sei mesi.

Valore zona per mq - EUR	**870,00**	x
Coefficiente correttivo	**0,31975**	=
Valore di mercato per mq - EUR	**278,18**	x
Superficie commerciale mq Criterio di calcolo: Uni 10750:2005	**55,00**	=

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MAGGIO 2026

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	**15.300**
Oscillazione - EUR	± 2.295

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**								
Proprietà	[redacted] - [redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	472	Sub.		Cat.	A/4

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Descrizione del diritto reale	Valore stimato - EUR
Diritto di: Proprieta' per 1/2 [redacted] (CF [redacted] nata a FIRENZE (FI) il 1[redacted]	**15.300**

VALORE DI MERCATO DI 1 QUOTA SU 2 DELLA PROPRIETÀ A MAGGIO 2026

Valore di mercato della proprietà - EUR		Quote della proprietà				Il più probabile valore di mercato di 1 quota su 2 della proprietà - EUR
15.300	x	1	/	2	=	**7.650**

Il valore delle quote della proprietà è proporzionale al suo intero valore solo se il diritto reale è commerciabile nella sua interezza.

Il Sottoscritto architetto Massimiliano Rianna, con studio in Firenze alla via Fiesolana 39 50122, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze n° 8570, in risposta all'incarico ricevuto

RELAZIONA QUANTO SEGUE

La presente perizia riguarda i beni immobili, di proprietà [redacted]
Lo scrivente, in data 29/04/2026 ha eseguito sopralluogo e rilievi presso le proprietà in oggetto.

Identificazione dei beni:

Immobile a destinazione ordinaria; categoria A/4 residenziale; foglio 34 - part. 472 - sub. 1; Località Case Rospi n.2 piano 2 ; classe 1; consistenza 2 vani; superficie catastale Totale: 34mq Totale escluse aree scoperte 34 mq; rendita € 39,77.

Immobile a destinazione ordinaria; categoria A/4 residenziale; foglio 34 - part. 472 - sub. 4; Località Case Rospi n.2 piano T - 1; classe 1; consistenza 2 vani; superficie catastale Totale: 30mq Totale escluse aree scoperte 30 mq; rendita € 39,77.

Intestati:

1 [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

2 [redacted] (CF [redacted]
nata a FIRENZE (FI) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili di cui alla presente fanno parte di fabbricato di fattura rurale edificato con struttura in pietrame a vista esternamente, rifinito ad intonaco negli interni, i solai e il tetto a falde sono edificati con strutture lignee e pianelle, i pavimenti ai piani primo e secondo sono in cotto mentre al piano terreno vi è un pavimento in monocottura di scarso valore e qualità. La distribuzione degli ambienti risulta frazionata sui diversi livelli e la proprietà non è dotata di servizi igienici a norma, l'unico ambiente dedicato è situato al primo piano e si presenta con il sol water, tra l'altro non risultante nei beni comuni.
I caratteri del'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto rientrano nella comune caratteristica tipologia di edifici presenti nella località montana di riferimento.

Seppure la facciata principale appare in buone condizioni, la tergale risulta in condizioni peggiori, il tetto presenta alcune criticità in copertura visibili dall'esterno; gli impianti presenti, sia idraulici che elettrici, risultano da sostituire, l'assenza di servizi e la mancanza di condizioni igieniche di base impone un adeguamento degli immobili ai fini abitativi che va oltre il normale ammodernamento; pertanto si ritiene

opportuno considerare la proprietà come da ristrutturare.
Ai fini valutativi, la mancanza di servizi, il frazionamento degli ambienti promiscui con altre proprietà, la difficile posizione del fabbricato fanno si che i beni risentano di una difficile collocazione di mercato.

Conclusioni:
Applicando la media risultante, conteggiando i coefficienti correttivi e una quota minima per i necessari interventi di adeguamento, riparazione e ristrutturazione e considerando la difficle collocazione di mercato dei beni si ritiene che questi abbiano un valore residuale ai fini di una procedura di vendita competitiva che avrebbe dei costi elevati rispetto al valore stimato.

Identificazione dei beni Terreni:
assieme agli immobili risultano intestati alla stessa proprietà
alcuni terreni come di seguito riportato:

Castagneto da Frutto; foglio 34 - part. 323; superficie catastale are 07 ca 40

Castagneto da Frutto; foglio 34 - part. 336; superficie catastale are 00 ca 39

Castagneto da Frutto; foglio 34 - part. 486; superficie catastale are 12 ca 60

Seminativo; foglio 34 - part. 327; superficie catastale are 02 ca 90

Tali terreni risultano in stato di abbandono e difficilmente accessibili in quanto, a parte piccole porzioni di sentiero, presentanouna notevole pendenza verso valle e sono caratterrizzati dalla presenza di rovi e arbusti che ne impediscono la percorrenza.
Le qualità indicate nei documenti catastali non sono veritiere, infatti non vi è presenza di castagneti a parte qualche singola pianta, mentre il seminativo è totalmente coperto da arbusti.

Anche in questo caso emerge la difficile collocazione di mercato di tali beni oltre allo stato di incuria riscontrato.

La stima complessiva di questi beni, dove fossero rispondenti alla coltura indicata da catasto, è di € 4700,00 in quota del 50% pari a € 2350,00 per la sola [redacted] G..
Tuttavia, date le condizioni riscontrate, si attribuisce per tutti i terreni il Valore agricolo medio, Regione agraria n.1 Montagna Pistoiese comune di Sambuca Pistoiese BUR n.7 del 12/02/2025, come coltura Bosco Ceduo Ordinario pari a €/ha 13000,00; attestando il valore complessivo dei terreni sopraelencati in € 3027,70 in quota del 50% pari a € 1513,85 per la sola [redacted] G.

Come già affermato per gli immobili **si ritiene che anche i terreni abbiano un valore residuale ai fini di una procedura di vendita competitiva che avrebbe dei costi elevati rispetto al valore stimato.**

Massimiliano Rianna Architetto

PERIZIA DI STIMA

Rif.Perizia: 13
Rif.Immobile 117

Liquidazione [redacted] G. **4 maggio 2026**

IMMOBILE	**Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia**
Proprietà	[redacted] - [redacted]

Destinazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.
Residenziale	34	472		A/4

ALLEGATI ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	**Documento catastale**	10	8 maggio 2026

Documentazione Catastale Case Rospi

Vedi documento allegato Documentazione Catastale Case rospidi seguito composto da n.10 pagine.

IMMOBILE

117 Immobile in Località case rospi - Sambuca pistoiese - Pistoia - Toscana - Italia

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Architetto Massimiliano Rianna - Via Fiesolana 39 - 50122 Firenze FI su incarico assegnato da [redacted] e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.
I dati personali riportati sono stati e saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ai fini della redazione della stima.
I dati non saranno trasmessi, per trattamenti non inerenti allo scopo della stima, a soggetti terzi.
La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

Rianna Massimiliano
Ordine Architetti P.P.C. - Provincia di Firenze/B00010790485
Architetto
08.05.2026 17:35:02 GMT+01:00

m r i a
r i a n
i a n n
a n n a

Massimiliano Rianna Architetto