

ARCH. MARA LAPPI
Via F. Martini n°8 – 50135 Firenze
Tel. 055 6540526 – e-mail mara.lappi5@gmail.com
P.I.V.A. 01625760481 – c.f. LPPMRA52D41D6120

SPETT.LE DOTT.
GUIDO ALBERTO GONNELLI
Via F.D. Guerrazzi n° 11/N
50132 Firenze

PREMESSA

La sottoscritta arch. Mara Lappi, con studio in Firenze, via F. Martini n°8, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 2195 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n° 9253, è stata nominata perito estimatore, con decreto del 07/08/2012 CRON. 2399/1 dalla dott.ssa Silvia Governatori giudice delegato al fallimento [REDACTED], per redigere la valutazione di alcuni appezzamenti di terreno agricolo misto di circa ha 74,7546 posti in in Comune di Firenzuola, loc. Pietramala e di un immobile di circa mq.600 complessivi anch'esso posto in Comune di Firenzuola, loc. Pietramala, via Della Scala n° 93-99-101, ancora censito al N.C.E.U. di Firenze. come fabbricato rurale ma attualmente trasformato ad uso di civile abitazione, mediante la presentazione, al Comune al Comune di Firenzuola, di Denuncia Inizio Attività n°91/05 del 09/05/2012, a tutt'oggi in fase di ristrutturazione. Inizialmente la sottoscritta ha provveduto a compiere i necessari accertamenti mediante:

1. Sopralluogo per gli appezzamenti di terreno e dell'immobile internamente ed esternamente per prendere visione dei luoghi e delle caratteristiche ambientali della zona in data 27/09/2012.
2. Visione atti: Atto di erogazione di mutuo con "Bipop Carire, Società per azioni - Contratto mutuo ipotecario con "Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.a." e Atto di Ripiano Crediti Chirografari mediante piano di ammortamento con concessione di ipoteca volontaria con "Banca Carige S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia".
3. Visione della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.
4. Accesso all'Agenzia del Territorio di Firenze in data 30/10/2012 per visione di varia.
5. part. 16 nel Fog.30- part.125 nel Fog.31 e pat.163 nel Fog.50.
6. Accesso al Comune di Firenzuola – Direzione Urbanistica- P.O.Archivio in data 12/11/2012.

al fine di procedere alle indagini e ai rilievi necessari all'espletamento del mandato ricevuto. La sottoscritta espone dunque nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni a cui è pervenuta.

Esaminando gli atti notarili forniti dal dott. Guido Alberto Gonnelli, curatore del Fallimento [REDACTED], gli immobili su detti risultano gravati da ipoteca di terzo grado.

DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

Il valore di mercato dell'immobile e degli appezzamenti di terreno agricolo oggetto della stima sono stati determinati al novembre 2012, data a cui sono stati inoltre riferiti la consistenza edilizia, la situazione urbanistica del fabbricato, l'andamento del mercato immobiliare, i risultati delle verifiche

tecniche espletate ed ogni altro aspetto correlato.

La stima del fabbricato si riferisce allo stato attuale secondo la previsione del progetto per la ristrutturazione e riorganizzazione funzionale del medesimo legittimato dal Comune di Firenzuola con Denuncia Inizio Attività n° 91/05 del 09/05/2005, come del resto anche la stima dei terreni si riferisce all'uso e alla condizione dello stato attuale.

SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI

Nella fase iniziale dell'intervento valutativo la sottoscritta oltre all'esame degli atti prodotti dal curatore fallimentare dott. Guido Alberto Gonnelli, della documentazione depositata presso l'Agenzia Del Territorio, della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Firenzuola e il sopralluogo per prendere visione dei beni, ha raccolto informazioni e dati tecnico-economici necessari allo sviluppo della stima.

Successivamente la sottoscritta ha effettuato le ricerche di mercato per l'individuazione dei valori di mercato della zona interessata e delle situazioni contingenti connesse al novembre 2012.

LIMITE D'INDAGINE

Per quanto riguarda il fabbricato i dati tecnici e la conformità urbanistica sono stati desunti dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie e la relativa documentazione della D.I.A. n°91/05 depositata in data 09/05/2005 al Comune di Firenzuola.

Per gli appezzamenti di terreno la consistenza è quella indicata nei certificati di misura dell'Agenzia del Territorio di Firenze.

INCLUSIONI ESCLUSIONI

La stima comprende l'intero fabbricato costituito da due piani fuori terra, un piano seminterrato, una porzione di piano interrato ed un resede ad uso esclusivo del fabbricato stesso valutato alla condizione attuale e più precisamente ad uno stato "quasi grezzo", e degli appezzamenti di terreno agricolo misto con destinazione in parte a seminativo, in parte a pascolo, in parte a prato e bosco ceduo per un totale di circa ha 74,7546 come si presentano a tutt'oggi.

DEFINIZIONE DI VALORE

Nella presente stima si definisce come valore di mercato il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere od ad acquistare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato (in questo particolare caso riferite al 2012).

METODI DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato la sottoscritta ha applicato i seguenti metodi di stima riconosciuti come più idonei al caso dalla corrente prassi estimativa:

- Metodo sintetico comparativo (o del mercato): comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili posti in vendita sullo stesso mercato;
- Metodo del reddito il quale prevede che l'equivalente monetario di un bene immobile sia determinato mediante la capitalizzazione dei prevedibili futuri redditi derivanti dal miglior possibile utilizzo del bene stesso.

Infine si è determinato il valore OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio) quale ulteriore verifica, infatti da esperienza personale ho potuto più volte verificare la prossimità di tale valore al prezzo di mercato effettivamente realizzato, pur con le debite eccezioni dovute principalmente a casi particolari. Si ritiene quindi che tale valore, pur non essendo

utilizzabile come unico ai fini della determinazione del valore di mercato possa costituire un valido riferimento.

Si sono anche considerate l'ubicazione dell'immobile e la situazione contingente di mercato, in particolare per le seconde case, valutando gli effetti che queste caratteristiche possano avere sulla facilità di commercializzazione del bene e di conseguenza sul suo stesso prezzo di mercato.

Infatti l'immobile pur trovandosi in zona amena alla periferia del paese, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale, nondimeno non è sito in luogo panoramico, trovandosi anzi all'interno di una piccola valle; queste caratteristiche sommate alla situazione attuale di un mercato particolarmente depresso con la conseguente grande abbondanza di offerta di immobili influisce sicuramente in modo negativo sulla facilità di vendita del bene con il conseguente probabile ribasso rispetto al valore medio di mercato.

Infine va considerato che l'immobile si trova ad uno stato di grezzo, privo di impianti, infissi, finiture e sistemazioni esterne, la sottoscritta ha desunto il valore delle opere ancora da effettuarsi sulla base del computo metrico fornito rivalutato ad oggi in base all'incremento ISTAT a partire dalla data di redazione del documento.

Tale fatto decrementa a nostro giudizio ulteriormente il valore commerciale effettivo poiché si ritiene che l'eventuale acquirente dell'intero bene sarà probabilmente un investitore o un'impresa edile, soggetti che per essere interessati dovranno considerare un guadagno atteso fra il 20% e il 30% del costo totale dell'operazione.

Relativamente ai terreni si è proceduto col metodo sintetico comparativo, verificando i valori di mercato ricavati con i valori agricoli medi forniti dall'agenzia del Territorio, in considerazione di:

- situazione particolarmente stagnante del mercato,
- difficoltà di reperire terreni in vendita nella zona e con le caratteristiche richieste,
- alterazione del reale valore di mercato riscontrabile in alcune offerte evidentemente destinate ai privati e non ad aziende agricole, per tali offerte risulta evidente che il prezzo non è determinato dal reddito agricolo del terreno.

Inoltre è risultato estremamente difficile reperire terreni in vendita con singole colture: seminativo, bosco ceduo, pascolo, ecc. il più delle volte si tratta di beni comprendenti diverse di queste colture.

DESCRIZIONE DEI BENI

Immobilie in generale

L'immobile oggetto della stima al 2012, comprende un edificio con destinazione a civile abitazione posto in comune di Firenzuola(FI) località Pietramala, via Della Scala n° 93 – 99 – 101, a tutt'oggi in fase di ristrutturazione: i lavori si sono fermati ad uno stato di “quasi grezzo”.

L'intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso è stato legittimato mediante Denuncia Di Inizio Attività n° 91/05 depositata in Comune di Firenzuola in data 09/05/2012.

L'edificio che ha una superficie coperta di mq. 374 si sviluppa su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed una porzione di piano interrato ed è stato suddiviso in sette unità abitative ed in alcuni locali adibiti a cantine e un garage(un unico posto auto) il tutto per una superficie lorda di circa mq. 676. Il lotto di terreno su cui insiste l'edificio ha una superficie di circa mq.1080, per cui la parte rimanente di circa mq.706 circostante l'edificio stesso, verrà destinata a pertinenze esclusive di alcuni appartamenti a parti condominiali e posti auto a cielo aperto.

Come su detto l'edificio si presenta attualmente ad uno stato di “quasi grezzo” in quanto sono state realizzate tutte le opere necessarie al consolidamento delle strutture portanti verticali esistenti, il rifacimento totale della copertura e dei vari solai di calpestio, le pareti interne di spina per la suddivisione delle sette unità abitative e degli altri locali, le scale interne di collegamento tra i piani e una scala esterna corredata di balcone per accedere ad una unità abitativa posta al piano primo. Esternamente sono state realizzate le opere per la raccolta dello smaltimento delle acque reflue e dei liquami(fosse biologiche e pozzetti).

Mentre all'interno dei locali non sono state realizzate le opere necessarie per la realizzazione dell'impianto elettrico, idrico – sanitario e di riscaldamento.

Mancano tutte le opere di finitura interna e buona parte anche esterne.

L'intervento è stato realizzato nel rispetto della normativa antisismica.

Per quanto riguarda la sistemazione dell'area circostante l'edificio di pertinenza del medesimo essendo a tutt'oggi ad uno stato "incolto" si dovrà intervenire anche con un'opera di scotico del piano campagna.

Per cui si può asserire che i lavori si sono fermati ad una fase di esecuzione ben lontana da quella finale.

Dal sopralluogo in loco ho rilevato delle incongruenze rispetto agli elaborati grafici del progetto allegati alla D.I.A. di cui sopra, relative ad alcune modifiche interne ed esterne, che si verificano anche dal confronto della documentazione fotografica e dalle copie del progetto legittimato allegati alla presente. Considerando che l'edificio non è sottoposto alla tutela di cui D.Lgs. 22/01/2004 n.41 parte seconda(ex Legge n.1089) e non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 22/01/2004 n.41 parte terza(ex Legge 1497/39), le opere che risultano in difformità possono essere legittimate inoltrando al Comune di Firenzuola una variante finale ai sensi dell'ex art. 142 della L.R. 1/05.

Appezamenti di terreno agricolo misto

I terreni oggetto della stima sono tutti ad uso agricolo misto per complessivi ha 74,7546 circa suddivisi in : bosco ceduo ha 5,6850, pascolo arb.ha 1,3840, pascolo cespug.ha 7,4680 , pascolo ha 25,2190, seminativo ha 34,2636 e prato ha 0,7350.

Tali appezamenti di terreno sono situati nel comune di Firenzuola loc. Pietramala.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al N.C.E.U. del Comune di Firenze l'edificio è censito allo stato attuale ancora come fabbricato rurale al Foglio di mappa 49 part.lla 98.

Mentre i terreni sono identificati ai fogli di mappa :

Fog. 30 part.lla 16 – 18 – 51

Fog. 31 part.lla 14 – 20 – 24 – 27 – 28 – 29 – 33 - 37 – 38 – 40 – 41 – 42 – 44 – 45 – 61- 125.

Fog. 50 part.lla 4 – 13 - 20 – 25 – 40 – 50 – 52 – 61 –163 – 164 – 165 – 166.

Fog. 51 part.lla 7 – 17 – 26 – 41 – 69 – 96 – 97 – 99 .

Fog.68 part.lla 3

Fog.73 part.lla 53

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio che ricade come da P.R.G. in zona A2 (Art. N.T.A. n. 26/ter) è stato realizzato probabilmente in una data antecedente al 1940. Inizialmente era un edificio rurale destinato in parte ad abitazione (due unità abitative)e in parte ad annessi agricoli come stalla, fienile, cantina e legnaia. Abbandonato negli anni sessanta, in data 09/05/2005 è stata inoltrata al Comune di Firenzuola Denuncia di Inizio Attività n° 91/05 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione con la suddivisione dell'edificio in sette unità abitative ed alcuni locali non residenziali come cantine e un garage oltre il resede di pertinenza che verrà organizzato a giardini e posti auto a cielo aperto.

Tab. 1 consistenza lorda del bene

Appartamento 1 Piano seminterrato		
Zona	Desc.	mq
A	$((6,20+5,50)/2)*7,30$	42,71
B	$((5,45+5,55)/2)*7,25$	39,88
Giardino	116,6	116,60
Posto auto scoperto	5,00*2,5	12,50
Appartamento 2 Piano seminterrato		
A	$((8,15+8,10)/2)*11,40$	92,63
B	$((2,65+2,60)/2)*2$	5,25
Cantina	$((4,30+4,25)/2)*5,10$	21,80
Giardino	134,76	134,76
Posto auto scoperto	5,00*2,5	12,50
Garage	$((4,05+3,80)/2)*5,40$	21,20
Appartamento 3 Piano terra rialzato		
A	$((3,00+2,90)/2)*2,25$	6,64
B	$((5,70+5,85)/2)+6,10$	11,88
C	1,20*0,10	0,12
D	5,50*6,80	37,40
E	$((5,10*5,05)/2)*0,60$	7,73
F	3,45*1,35	4,66
Posto auto scoperto	5,00*2,50	12,50
Appartamento 4 Piano terra rialzato e primo		
A	$((1,10+11,05)/2)*5$	30,38
B	$((11,40+11,35)/2)*5$	56,875
scala	(4,4*0,9)	-3,96
Posto auto scoperto	5,00*2,5	12,5
Appartamento 5 piano terra rialzato e primo		
A	11,05*5,48	60,55
B	11,3*5,48-(4,40*0,90)	57,96
Posto Auto scoperto	2,5*5,00	12,50

Appartamento 6 Piano terra rialzato		
A	11,30*8,00	90,40
Terrazzo	2,30*3+1*1	7,90
Cantina A	11,40*4,50	51,30
Cantina B	2,65*2,30	6,10
scala esterna di accesso	4,40*1,00	4,40
Giardino	310,54	310,54
posto auto scoperto	2*2,50*5,00	25,00
Appartamento 7 terra tetto		
A	$((4,30+4,60)/2)*2,20-(1,20*0,10)$	9,67
B	$((1,90+2,00)/2)*0,30$	0,59
C	$((2,30+2,15)/2)*1,35$	3,00
D	$((8,50+7,90)/2)*7,60$	62,32
E	$((1,90+2)/2)*0,3$	0,59
G	$((7,40+7,50)/2)*5,45 -(((2,30+2,40)/2)*1,40+(((2,45+2,55)/2)*1,00)$	34,81
Posto auto scoperto	2,50*5,00	12,50

Definizione della consistenza ai fini del valore Omi

Il calcolo è avvenuto applicando le disposizioni del DPR 138/98 e le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati per l’osservatorio del mercato immobiliare” per semplicità riporto solo lo schema riassuntivo per ogni appartamento, il garage e i posti auto sono stati considerati come unità sé stanti.

Tabella 2: determinazione della superficie ai fini OMI

Unità 1				Unità 2			
	Sup. ut. I.	Coeff	Sup. com.		Sup. ut. I.	Coeff	Sup. com.
Appartamento	82,58	1,00	82,58	Appartamento	97,88	1,00	97,88
Cantina		0,25		Cantina	21,80	0,25	
Balcone		0,30		Balcone		0,30	
Giardino	82,58	0,10	8,26	Giardino	97,88	0,10	9,79
Giardino	21,52	0,02	0,43	Giardino	24,39	0,02	0,49
Totale			91,27	Totale			108,15
Unità 3				Unità 4			
	Sup. ut. I.	Coeff	Sup. com.		Sup. ut. I.	Coeff	Sup. com.
Appartamento	68,42	1,00	68,42	Appartamento	83,29	1,00	83,29
Cantina		0,25		Cantina		0,25	
Balcone		0,30		Balcone		0,30	
Giardino		0,10		Giardino		0,10	
Giardino		0,02		Giardino		0,02	
Totale			68,42	Totale			83,29
Unità 5				Unità 6			

	Sup. ut. I.	Coeff	Sup. com.
Appartamento	118,52	1,00	118,52
Cantina		0,25	
Balcone		0,30	
Giardino		0,10	
Giardino		0,02	
Totale			118,52

Unità 7

	Sup. ut. I.	Coeff	Sup. com.
Appartamento	110,98	1,00	110,98
Cantina		0,25	
Balcone		0,30	
Giardino		0,10	
Giardino		0,02	
Totale			110,98

	Sup. ut. I.	Coeff	Sup. com.
Appartamento	90,40	1,00	90,40
Cantina	57,40	0,25	14,35
Balcone	7,90	0,30	2,37
Giardino	90,40	0,10	9,04
Giardino	195,14	0,02	3,90
Totale			120,06

Sup. Commerciali accessori

	Sup. ut. I.	Coeff	Sup. com.
Garage	21,20	1,00	21,20
Posti auto	87,50	1	87,50
Totale			108,70

Nel calcolo del valore OMI le superfici totali delle unità sono arrotondate al mq.

Determinazione della consistenza ai fini della superficie commerciale.

In questo caso la superficie catastale coincide pressoché con la superficie commerciale ad eccezione degli annessi (posti auto e garage) per i quali, non potendo recuperare un campione significativo tale da poter generare un valore di mercato autonomo ho proceduto attribuendo agli stessi una superficie pari al 50% per il garage e al 25% per il posto auto come di prassi.

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta secondo gli usi e costumi locali e la norma UNI 10750.

Tabella 3 determinazione della superficie commerciale relativa ai soli annessi.

Ambiente	sup. lorda mq	Coefficiente moltiplicatore	sup. omogenizzata
Garage	21,20	0,50	10,60
Posti auto n. 7	87,50	0,25	21,88
Totale			32,48

Sezione Estimativa

Determinazione del valore OMI

Il valore è stato determinato secondo il provvedimento dell' Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 "Disposizioni in materia di individuazione di criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all' art. 1, comma 307 della legge 27.12.2006 n. 296 (legge finanziaria 2007)"
L'agenzia del territorio fornisce per la zona di Pietramala i seguenti dati:

Tabella 4: dati osservatorio immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la determinazione del valore OMI.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1500	L	3,4	5,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	650	L	2,5	2,7	N
Box	NORMALE	1200	1700	L	4	5,6	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1500	L	3,4	5,6	N

Il posto macchina coperto viene valutato a parte ai sensi del DPR 138/98 in quanto accessorio costituente unità sé stante suscettibile di produrre reddito indipendentemente dall'unità principale. La determinazione della superficie è avvenuta secondo la tabella 2 dell'allegato al Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate sopracitato.

Tabella 5 valore OMI relativo all'appartamento

U.Im	Sup	K1	K2	K	Valore Omi Min	Valore Omi Max	C	Valore Unitario	Nuovo	Valore mormale
1	91,00	0,5	0	0,125	900	1500	1	975	1,3	115.684,73
U.Im	Sup	K1	K2	K	Valore Omi Min	Valore Omi Max	C	Valore Unitario	Nuovo	Valore mormale
2	108,00	0,5	0,2	0,275	900	1500	1	1065	1,3	149.526,00
U.Im	Sup	K1	K2	K	Valore Omi Min	Valore Omi Max	C	Valore Unitario	Nuovo	Valore mormale
3	68,00	0,8	0,2	0,35	900	1500	1	1110	1,3	98.725,01
U.Im	Sup	K1	K2	K	Valore Omi Min	Valore Omi Max	C	Valore Unitario	Nuovo	Valore mormale
4	83,00	0,5	0,4	0,425	900	1500	1	1155	1,3	125.059,94
U.Im	Sup	K1	K2	K	Valore Omi Min	Valore Omi Max	C	Valore Unitario	Nuovo	Valore mormale
5	119,00	0,5	0,4	0,425	900	1500	1	1155	1,3	178.678,50
U.Im	Sup	K1	K2	K	Valore Omi Min	Valore Omi Max	C	Valore Unitario	Nuovo	Valore mormale
6	120,00	0,3	0,4	0,375	900	1500	1	1125	1,3	175.500,00
U.Im	Sup	K1	K2	K	Valore Omi Min	Valore Omi Max	C	Valore Unitario	Nuovo	Valore mormale
7	110,00	0,5	0,4	0,425	900	1500	1	1155	1,3	165.165,00

Tabelle 6/7 valore OMI relativo al garage e ai posti macchina scoperti.

Garage

V. min	V. max.	Valore Unitario	Mq	Nuovo	Valore mormale
600,00	650,00	625,00	21,00	1,30	17.062,50

Posti macchina scoperti

Valore Unitario	Mq	Valore mormale
434,03	89,00	38.628,47

Valore OMI complessivo del Bene.

Il valore totale del bene (arrotondato ai mille Euro) completamente ristrutturato risulta quindi:
 $1.008.339,17 + 17.062,50 + 38.628,47 = \text{Euro } \mathbf{1.064.000,00}$ (unmilionesessantaquattromila/00)

Metodo Sintetico Comparativo

Ho effettuato una accurata indagine di mercato su immobili offerti nella zona con caratteristiche simili di nuova costruzione o completamente ristrutturati.

I risultati sono riportati nella seguente tabella:

Tabella 8: determinazione del costo medio degli appartamenti in zona di Pietramala

Zona	mq	costo	€/mq
Pietramala terratetto Ag. Altomugello rif. 303	55	115.000	2.090,91
Pietramala appartamento residence box auto ag. Studio An rif 055211912	70	140.000	2.000,00
Covigliaio immobile con due appartamenti con cantina ag. UniRe Firenzuola rif I185	133	179.000	1.345,86
Passo Raticosa casale ristrutturato garage ag. UniRe Firenzuola	250	480.000	1.920,00
Passo del Giogo appartamento terratetto ag. Centro Immobiliare della Toscana rif. 2/0219	70	65.000	928,57
Pietramala appartamento con giardino e garage Ag. UNIRE rif. 183	65	140.000	2.153,85
Monghidoro pressi appartamento in colonica Ag. Nicoletta Agricoli e posto auto	109	104.000	954,13
Pietramala terratetto con giardino Ag. Immobiliare alto Mugello rif. 52	140	225.000	1.607,14
Monghidoro appartamento con giardino e posto auto Ag. Tecnocasa Group rif. 20801337	110	100.000	909,09
Rifredo terratetto panoramico Ag. Studio Emme Immobiliare rif. AWL1330	65	88.000	1.353,85
Passo della Futa Porzione di bifamiliare posto auto giardino Ag. UNIRE rif 83006	210	345.000	1.642,86
Traversa Appartamento con posto auto Ag. Immobiliare Viti rif. 10800	70	89.000	1.271,43
Totali	1.347	2.070.000	1.536,75

Il prezzo medio così determinato appare coerente con quanto segnalato da agenzie e operatori immobiliari della zona indicato in €1.500,00/1.600,00/mq.

Come già esposto non ho potuto procedere allo stesso modo per la valutazione del garage e del posto macchina scoperto per la mancanza pressoché totale di offerte simili sul mercato, ho constatato anzi che il posto macchina almeno, viene per lo più considerato corredo indispensabile all'appartamento in vendita, il prezzo medio sopra ricavato può essere quindi considerato come comprensivo di tale accessorio.

Determinazione del valore di mercato.

Di seguito ho determinato il valore di mercato del Bene completamente ristrutturato, gli accessori: garage e posti auto, sono rapportati al costo medio degli appartamenti normalizzando la loro superficie come riportato nella tabella 3.

Tabella 9: determinazione del costo di mercato del bene.

descrizione	mq	costo €/mq	valore
Valore di mercato medio degli appartamenti	699,00	1536,75	1.074.187,08
Garage	11,00	1536,75	16.904,23
Posti macchina scoperti	22,00	1536,75	33.808,46
Valore di mercato totale del bene stimato			1.124.899,78

Perciò il valore totale del bene secondo il metodo sintetico comparativo arrotondato ai mille <euro risulta pari a: 1.125.000/00 (**unmilione centoventicinquemila**).

Metodo del reddito.

Ho provveduto a rilevare il prezzo medio di affitto per un immobile posto nella zona e con caratteristiche simili:

Tabella 10 determinazione del costo medio per l'affitto di appartamenti in zona Pietramala.

Posizione	mq	costo mensile	costo €/mq
Monghidoro loc. Borgata di CA' DEI BONZI appartamento p.primo 3 locali completamente ristrutturato di mq.80 € Agenzia " UNIRE SERVIZI IMMOBILIARI" Rif.82208350,00.	80	350,00	4,38
Monghidoro appartamento p.terra (in complesso tipo il nostro) di mq.65 composto di 3 locali ristrutturato, oltre giardino privato con due posti auto €370,00. Agenzia C.S. Rif. 81151	65	370,00	5,69
Monghidoro a pochi passi dal paese appartamento p.terra mq.75 (parzialmente arredato) con posto auto €400,00. C.S. Rif. 82695	75	400,00	5,33
Totali	220	1.120,00	5,09

Come si vede non è stato possibile raccogliere un campione particolarmente significativo né immobili presenti in offerta nel paese stesso di Pietramala, inoltre il mercato risulta pressoché inesistente per i soli box e tanto più per i soli posti macchina scoperti.

D'altra parte le offerte relative agli appartamenti comprendono il più delle volte anche i posti macchina.

Per i calcoli seguenti e la determinazione del valore del bene con il metodo del reddito ho perciò scelto di rapportare gli accessori relativi al garage e ai posti macchina al valore del bene normalizzando la loro superficie similmente a come operato nel precedente metodo sintetico comparativo.

Nella tabella seguente si determina il reddito lordo annuo del bene e del campione della tabella 8 applicando un tasso monetario annuo pari al 2.4% :

Tabella 11 reddito lordo annuo del bene:

descrizione	Affitto m.le medio/mq	mq sup. norm	Reddito mensile	Reddito annuo
Reddito lordo complessivo del bene	5,09	732,00	3.725,88	45.205,67
Reddito lordo complessivo del campione	5,09	220,00	1.119,80	13.586,40

Definizione del tasso lordo di capitalizzazione.

Il tasso di capitalizzazione viene determinato in via sintetica attraverso la comparazione dei campioni sopra riportati nelle tabelle 8 e 10, secondo la nota formula:

$$r = \Sigma R / \Sigma P.$$

r = Tasso di capitalizzazione lordo,

ΣR = sommatoria dei redditi annuali del campione assunto con tasso monetario del 2.4% = € 13.586,40

ΣP = sommatoria dei prezzi di mercato del campione assunto, = €338.085,00

da cui tasso di capitalizzazione lordo r = 4,02

In questa sede ho deciso di operare con il tasso di capitalizzazione lordo e il reddito lordo dell'immobile per le seguenti ragioni: in primo luogo trovandosi l'immobile nella situazione di "grezzo" non possono essere definite chiaramente le spese spettanti alla proprietà, per la determinazione del reddito netto parametro che in ogni caso è sempre di definizione incerta, mentre è relativamente semplice definire il reddito lordo e il tasso di capitalizzazione lordo che è un parametro rilevato direttamente dal mercato immobiliare trattandosi del rapporto fra reddito lordo di un campione e il prezzo di mercato dello stesso campione, non si tratta dunque di un parametro determinato analiticamente attraverso l'applicazione di variabili il cui peso risulta sempre una scelta

soggettiva, ma di un dato oggettivo aderente alla realtà del mercato immobiliare locale in cui si opera la determinazione di valore di un immobile.

La tecnica del reddito e del tasso lordo trova ampio supporto sia all'estero che nella corrente letteratura tecnica italiana.

D'altra parte l'applicazione del reddito netto, se applicata in caso di relativa certezza della definizione delle spese di parte padronale porta a risultati assolutamente paragonabili sempre che si abbia l'accortezza di applicare al reddito netto il relativo tasso di capitalizzazione.

Determinazione del valore dell'immobile col metodo del reddito.

Valore complessivo del bene: $V = \Sigma R / r = 45.205,67 / 0,0402 = \text{€}1.124.901,00$

ΣR = sommatoria dei redditi annuali del bene

r = Tasso di capitalizzazione lordo

Il valore totale dell'immobile col metodo del reddito è quindi pari a: **€1.125.000,00 (Euro unmilione centocinquanta)**

Conclusioni.

I valori ottenuti con i tre metodi sono compatibili oscillando fra un minimo di € 1.064.000,00 ottenuto con il valore OMI e 1.125.000,00 ottenuto con i metodi sintetico comparativo e con il metodo del reddito con una oscillazione di soli €65.000.

Notevole è il risultato pressoché identico dei metodi sintetico comparativo e del reddito sebbene quest'ultimo possa essere influenzato negativamente per la sua scarsa rappresentabilità a causa dell'esiguità del campione della tabella 11, non dimeno visto il risultato si può dedurre che anche in presenza di un campione più rappresentativo il valore determinato non avrebbe potuto mostrare di scostamenti eccessivi da quello ottenuto.

A nostro giudizio possiamo trarre le seguenti considerazioni:

possiamo senz'altro considerare come prezzo medio complessivo di mercato per l'immobile portato a termine la media matematica fra i valori $\text{€}(1.064.000,00 + 1.125.000,00) / 2 = \text{€}1.094.500,00$ arrotondabile a 1.095.000,00 (un milione novantacinquemila). In base a quanto considerato precedentemente sulla posizione dell'immobile, si ritiene di dover decrementare tale valore di un ulteriore 10% definendo quindi il valore dell'immobile ristrutturato in €985.500,00 arrotondabile a **€986.000,00 (Euro novecentottantaseimila)**.

Determinazione del valore dell'edificio allo stato odierno.

Come precedentemente descritto l'immobile si trova in uno stato di grezzo quindi al valore definito sopra dell'immobile dovranno detrarsi le spese di completamento ricavate dal computo metrico fornito cui si aggiungeranno i costi collaterali spese tecniche ecc.:

Per i costi finanziari si è stabilito un tasso debitore del 6% annuo, inoltre si è assunto il tempo necessario per il completamento dell'immobile in 1 anno.

Non si è definito un termine per la vendita degli appartamenti completati, attribuendo l'eventuale perdita dovuta al protrarsi delle vendite a causa della situazione congetturale del mercato a carico come rischio d'impresa.

Tabella 12 determinazione dei costi per l'ultimazione dell'edificio.

Costi	Importo
costi di completamento da computo metrico rivalutati alla data odierna	254.259,61
costo per le sistemazioni esterne a corpo	20.000,00
costi tecnici, diritti e tributi	30.000,00
costi finanziari debitori in ragione del 6%	4.381,34
Totale costi di completamento	308.640,95

Il valore allo stato attuale dell'immobile dunque può quindi definito come la differenza fra il valore sopra definito e i costi per terminarlo: €986.000,00 - €308.640,00 = €677.360,00.

Nuovamente, per quanto esplicitato al paragrafo sul metodo di stima relativamente al guadagno atteso ed al rischio di impresa si ritiene di dover ulteriormente decrementare il valore definitivo allo stato attuale del 25%, stabilendolo in conclusione pari a €508.020,00 arrotondabile in: **€508.000,00 (Euro cinquecentottomila).**

Definizione del valore dei terreni agricoli

Non è stato possibile reperire sul mercato offerte di terreni in zona si è quindi deciso di assumere i valori agricoli medi indicati dall'agenzia del territorio confrontandoli poi con le indicazioni provenienti da operatori del mercato locali e verificandone quindi l'attendibilità.

Tabella 12 consistenza dei terreni oggetto di stima individuati per foglio e particella:

fg	part.	qualità	ha	are	ca	fg	part.	qualità	ha	are	ca
30	16	Bosco ceduo	2	61	70	50	20	Prato	0	25	30
30	18	Bosco ceduo	2	56	50	50	25	Seminativo	7	80	0
30	51	Bosco ceduo	0	0	30	50	40	Pascolo	0	20	90
31	14	Pascolo	2	25	60	50	50	Pascolo cespig	1	72	90
31	20	Pascolo	1	31	40	50	52	Pascolo cespig	0	99	0
31	24	Seminativo	0	39	10	50	61	Seminativo	0	57	40
31	27	Seminativo	0	19	10	50	163	Seminativo	1	49	50
31	28	Seminativo	0	68	30	50	164	Seminativo	0	11	40
31	29	Seminativo	0	77	50	50	165	Pascolo	0	47	60
31	33	Pascolo arb.	1	38	40	50	166	Pascolo	0	12	0
31	37	Seminativo	0	57	70	51	7	Prato	0	48	20
31	38	Seminativo	0	67	40	51	17	Pascolo	0	5	80
31	40	Seminativo	1	29	50	51	26	Pascolo cespig	0	61	20
31	41	Pascolo	3	21	10	51	41	Pascolo cespig	3	59	50
31	42	Seminativo	8	27	70	51	69	Seminativo	1	67	10
31	44	Seminativo	0	40	50	51	96	Seminativo	0	46	70
31	45	Seminativo	5	76	20	51	97	Pascolo	0	92	90
31	61	Seminativo	0	89	60	51	99	Pascolo cespig	0	54	20
31	125	Seminativo	2	21	66	68	3	Bosco ceduo	0	50	0
50	4	Pascolo	0	96	40	73	53	Pascolo	3	73	60
50	13	Pascolo	11	94	60	Totale consistenza			74	75	46

Tabelle 13 consistenza dei terreni per qualità.

fg	part.	qualità	ha	are	ca
30	16	Bosco ceduo	2	61	70
30	18	Bosco ceduo	2	56	50
30	51	Bosco ceduo	0	0	30
68	3	Bosco ceduo	0	50	0
Totale			5	68	50

fg	part.	qualità	ha	are	ca
31	33	Pascolo arb.	1	38	40
Totale			1	38	40

fg	part.	qualità	ha	are	ca
50	50	Pascolo cespig	1	72	90
50	52	Pascolo cespig	0	99	0
51	26	Pascolo cespig	0	61	20
51	41	Pascolo cespig	3	59	50
51	99	Pascolo cespig	0	54	20
Totale			7	46	80

fg	part.	qualità	ha	are	ca
31	14	Pascolo	2	25	60
31	20	Pascolo	1	31	40
31	41	Pascolo	3	21	10
50	4	Pascolo	0	96	40
50	13	Pascolo	11	94	60
50	40	Pascolo	0	20	90
50	165	Pascolo	0	47	60
50	166	Pascolo	0	12	0
51	17	Pascolo	0	5	80
51	97	Pascolo	0	92	90
73	53	Pascolo	3	73	60
Totale			25	21	90

fg	part.	qualità	ha	are	ca
50	20	Prato	0	25	30
51	7	Prato	0	48	20
Totale			0	73	50

fg	part.	qualità	ha	are	ca
31	24	Seminativo	0	39	10
31	27	Seminativo	0	19	10
31	28	Seminativo	0	68	30
31	29	Seminativo	0	77	50
31	37	Seminativo	0	57	70
31	38	Seminativo	0	67	40
31	40	Seminativo	1	29	50
31	42	Seminativo	8	27	70
31	44	Seminativo	0	40	50
31	45	Seminativo	5	76	20
31	61	Seminativo	0	89	60
31	125	Seminativo	2	21	66
50	25	Seminativo	7	80	0
50	61	Seminativo	0	57	40
50	163	Seminativo	1	49	50
50	164	Seminativo	0	11	40
51	69	Seminativo	1	67	10
51	96	Seminativo	0	46	70
Totale			34	26	36

Tabella 14 definizione del valore unitario dei terreni agricoli

Terreno	Costo medio/ha	Coef +/-	Costo/mq
bosco ceduo	1.816,00	0,70	0,13
pascolo cesp.	1.281,00	1,00	0,13
pascolo arb.	1.281,00	1,00	0,13
pascolo	1.281,00	1,00	0,13
prato	3.839,00	0,60	0,23
seminativo	5.288,00	0,50	0,26

Il costo medio riportato corrisponde a quello fornito dall'agenzia del territorio per la zona, si sono applicati dei coefficienti riduttivi per ricondurre i valori all'effettivo costo di mercato riscontrato. Il coefficiente riduttivo per il bosco ceduo deriva dal fatto che questo è stato recentemente tagliato.

Tabella 15 determinazione del valore dei terreni agricoli

Terreno	mq	Costo medio/mq	Valore
bosco ceduo	56.850	0,13	7.226,77
pascolo	340.710	0,13	43.644,95
prato	7.350	0,23	1.693,00
seminativo	342.636	0,26	90.592,96
Totale	747.546		143.157,68

Pertanto il valore dei terreni può essere stimato in €143.157,68 arrotondabili a **€143.000,00** (euro centoquarantatremila).

Valore di stima.

Pertanto, considerato quanto fino a qui relazionato, compiute le opportune indagini, analizzato l'andamento attuale del mercato immobiliare, è opinione della scrivente che il più probabile valore di mercato alla data attuale dei beni in esame sono stimabili in:

Edificio	508.000,00
Terreni agricoli	143.000,00
Totale	651.000,00

Pertanto si ritiene di poter stabilire il valore complessivo dei beni in oggetto di stima in:
€651.000,00 (dicesi euro seicentocinquantunomila/00)

Pertanto fiduciosa di aver svolto l'incarico ricevuto con la massima obbiettività porgo i miei più cortesi saluti.

Arch. Mara Lappi

La presente relazione si compone di n.14 pagine consecutive, escluso gli allegati che ne costituiscono parte integrante.

Firenze 26/11/2012