



STUDIO DI ARCHITETTURA & CONSULTING
ARCHITETTO PAOLA GORI e-mail arch.paolagori@virgilio.it
FIRENZE - Viale Giacomo Matteotti nc. 50, 50132
Tel +39 055 283893 - Fax +39 055 211918
ROMA - Via Panama nc. 52, 00198 Tel +39 3338291403

RELAZIONE TECNICA DI STIMA RELATIVA
ALL'ACCERTAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DI
ABITAZIONE IN VILLA CON ANNESSI TERRENI, POSTA NEL
COMUNE DI PRATO, LOCALITÀ CERRETO, VIA DI
CANTAGALLO, DI PROPRIETÀ DELLA [REDACTED]
[REDACTED]

* * *

La sottoscritta Dott. Architetto PAOLA GORI (C.F. GRO PLA 63R 59A 390B) con Specializzazione in Storia, Analisi e Valutazione dei Beni Architettonici e Ambientali, con studio in Firenze, Viale Giacomo Matteotti nc. 50, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze al numero matricolare 4538, su richiesta del commissario giudiziale Dott. Lorenzo Galeotti Flori, chiamata dalla fiducia con Nomina dell'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, (*allegata sotto la lettera "A"*) per stimare il valore di mercato dei beni descritti in titolo, facenti parte dell'attivo della Società [REDACTED] S.r.l.", fatti i necessari accertamenti, accessi, sopralluoghi ed indagini di mercato riferisce:

ANTEFATTO

Oggetto della presente relazione di stima è un'abitazione in villa con relative pertinenze, oltre due appezzamenti di terreno, separati da strada vicinale, posti in località Cerreto, nel Comune di Prato.

Si riportano di seguito i principali dati identificativi dei beni oggetto di valutazione, che saranno descritti nel dettaglio nel corso della trattazione.

- Abitazione signorile posta in via di Cantagallo, n.c. 264/A2, identificata al N.C.E.U. al foglio 4, particella 12, subalterno 500.
- Autorimessa, attualmente utilizzata come cantina e identificata al N.C.E.U. al foglio 4, particella 12, subalterno 4.
- Piscina a servizio dell'abitazione, identificata al N.C.E.U. al foglio 4, particella 388, graffata all'abitazione.
- Ambienti a servizio della piscina, identificati al N.C.E.U. al foglio 4, particella 389, graffata all'abitazione.
- Fabbricato ad uso barbecue, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 238, graffata all'abitazione.
- Appezamento di terreno, principalmente ad uso uliveta, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particelle 13, 374, 379, 381, 382, 386, 387 e 393.
- Appezamento di terreno, principalmente ad uso uliveta, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, particelle 233 e 237.

(Si vedano estratti di mappa catastale allegati sotto la lettera "B")

LOCALIZZAZIONE DEI BENI E BREVE DESCRIZIONE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene da via di Cantagallo, n.c. 264/A2.

La proprietà è situata in zona pedecollinare, all'interno dell'Area Naturale Protetta del Monferrato, a circa 8,5 km. dal centro di Prato e circa 8 km. da Vaiano.

Il casello autostradale più vicino è quello “Prato Ovest” dell’Autostrada del Sole (A1), posto a circa 11 km. dalla proprietà.

Attualmente la villa ospita il “Bed & Brekfast Serena”. *(Si vedano mappa stradale e foto aerea, allegate sotto la lettera “C”)*

Si procede di seguito a una breve descrizione dei beni oggetto di stima; le difformità catastali ed urbanistiche individuate saranno prese in esame nel paragrafo relativo alle pratiche edilizie.

Abitazione e Cantina

L’unità immobiliare che ospita l’abitazione è parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, ma costituisce di fatto una villa indipendente.

Tale villa ha subito negli anni numerose varianti che hanno trasformato l’edificio originario in quello che si presenta a noi oggi.

L’edificio si sviluppa su due piani fuori terra, oltre cantina e soffitta e si presenta in buono stato di manutenzione. I prospetti risultano semplicemente intonacati; il fronte principale si distingue per la presenza di un ampio portico, in parte verandato e della loggia, posta al piano primo. *(Si veda documentazione fotografica relativa agli esterni e alla piscina, allegata sotto la lettera “D”)*

Dal punto di vista planimetrico l’abitazione è composta, al piano terreno, da un ampio ingresso-soggiorno, una prima cucina-pranzo, la lavanderia, il ripostiglio, un sottoscala, due servizi, il guardaroba, una camera e una seconda cucina posta sul fronte tergale, oltre al portico, in parte verandato e a due resedi pavimentati.

Impegnando la scala situata in soggiorno si accede al piano primo, dove trovano spazio quattro camere, quattro servizi, un locale ad uso stileria e un guardaroba, oltre a due logge.

Una scala in metallo, semplicemente appoggiata al solaio, dà accesso al sottotetto.

Il piano interrato ospita un vano utilizzato come cantina e un locale tecnico; vi si accede dalla scala esterna, posta lungo il fronte nord est.

Questi ambienti sono individuati nel N.C.E.U. come una unità immobiliare indipendente dall'abitazione, come risulta evidente nelle planimetrie catastali.

(Si vedano planimetrie caastali della villa e degli ambienti interrati e documentazione fotografica relativa agli interni, allegate sotto la lettera "E")

La consistenza delle unità immobiliari, indicata nella tabella che segue, è stata desunta dagli elaborati grafici allegati alla D.I.A. 950/98.

Per il calcolo delle superfici, in merito alla consistenza omogeneizzata degli ambienti accessori e per tutte le misurazioni, la scrivente si attiene a quanto disposto dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicate dall'Agenzia del Territorio (*Valore O.M.I.*), che si allega in estratto sotto la lettera "F".

Abitazione in Villa - Via di Cantagallo n.c. 264/A2				
	Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Incidenza (%)	Sup. Commerciale
Autorimessa P. Interrato	locale tecnico	8,64	0%	0,00
	cantina	36,76	25%	9,19
P. Terreno	locali principali	240,89	100%	240,89
	veranda	11,63	40%	4,65
	portico	39,62	30% fino a mq. 25, 10% per la quota eccedente	8,96
	resedi pavimentati	116,00	10% fino al quintuplo della sup. dei locali principali, 2% per la quota eccedente	11,60
P. Primo	locali principali	210,27	100%	210,27
	loggia 1	10,50	30%	3,15
	loggia 2	7,71	30%	2,31
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA U.I.				491,02

DESCRIZIONE DEGLI ANNESSI ALL'ABITAZIONE**1) Barbecue**

Il manufatto, che ospita due forni, si trova a est rispetto alla villa e insiste su un'area pavimentata in cotto. In prossimità del fabbricato è presente una tettoia in legno, poggiante su un basamento pavimentato, che non è riportata nella mappa catastale. *(Si veda documentazione fotografica relativa agli esterni e alla piscina, allegata sotto la lettera "D")*

La consistenza delle unità immobiliari, indicata nella tabella che segue, è stata desunta dalla documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria n. di P.G. 18833 del 01 Aprile 1995.

2) Piscina e Servizi

La piscina è collocata a destra del vialetto che conduce alla villa, guardando in direzione del portico rispetto dall'accesso principale, arrivando dalla strada d'accesso. La vasca presenta una semplice pianta rettangolare ed è perimetrata da un'area pavimentata in cotto. Lateralmente alla piscina si hanno i locali seminterrati in cui trovano spazio gli impianti e il servizio igienico; a questi ambienti si accede dal vialetto posto a quota inferiore rispetto all'area pavimentata.

(Si veda documentazione fotografica relativa agli esterni e alla piscina, allegata sotto la lettera "D")

La consistenza dei beni, indicata nella tabella che segue, è stata desunta dalla documentazione allegata alle pratiche edilizie in sanatoria n. di P.G. 18833 del 01 Aprile 1995 e P.G. n. 383/98 del 15 Aprile 1998.

3) Autorimessa Seminterrata

Sulla particella 237 del foglio 2 insiste una autorimessa seminterrata, di fatto utilizzata come deposito, rappresentata negli elaborati grafici allegati alla istanza di concessione in sanatoria, P.G. n. 383/98, rilasciata il 26 novembre 2001.

Tale annesso di fatto non è stato inserito nelle mappe catastali.

La consistenza del bene, indicata nella tabella che segue, è stata desunta dalla documentazione allegata alla pratica edilizia in sanatoria, P.G. n. 383/98 del 15 Aprile 1998.

Annessi all'abitazione				
	Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Incidenza (%)	Sup. Commerciale
Barbecue		14,72	15%	2,21
Tettoia		45,60	15% fino a mq. 25, 5% per la quota eccedente	4,78
Piscina		102,60	30%	30,78
Vano motore piscina		3,20	0%	0,00
Autorimessa Seminterrata		88,40	25%	22,10
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE ANNESSI				59,87

Descrizione ed individuazione dei Terreni

I terreni annessi alla proprietà oggetto di valutazione si suddividono in due appezzamenti di forma irregolare, collocati a nord-est e a sud della villa. L'appezzamento di maggior consistenza si estende da via di Cantagallo, con fronte strada sulla stessa via, fino alla villa; il secondo appezzamento si estende lungo via del Leccio, strada vicinale.

I terreni in oggetto, oltre ad essere in parte occupati dai vialetti e dalle aree pavimentate di pertinenza della villa e dei suoi ambienti accessori, sono perlopiù utilizzati come uliveto.

In merito alla consistenza, desunta direttamente dalle visure catastali ed alla destinazione catastale delle particelle si registra quanto segue.

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ha-are-ca	SUPERFICIE mq.
4	13	uliveto vigneto	54 are, 50 ca	5.450,00
	374	uliveto vigneto	73 arc, 84 ca	7.384,00
	379	uliveto vigneto	03 are, 09 ca	309,00
	381	uliveto vigneto	00 are, 90 ca	90,00
	382	uliveto vigneto	00 are, 08 ca	8,00
	386	area urbana	non indicata	non indicata
	387	uliveto vigneto	59 are, 50 ca	5.950,00
	393	area urbana	non indicata	non indicata
2	233	seminativo arborato	15 are, 40 ca	1.540,00
	237	uliveto vigneto	39 are, 62 ca	3.962,00
Superficie part.ile foglio 4			01 ha, 91 arc, 91 ca	19.191,00
Superficie part.ile foglio 2			00 ha, 80 are, 36 ca	5.502,00
TOTALE SUPERFICIE			02 ha 46 arc, 93 ca	24.693,00

ASPETTI TECNICO - LEGALI

Provenienza

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla [REDACTED] mediante trasferimento di proprietà con atto stipulato dal Notaio Dott. Francesco De Luca il 26 ottobre 1998, repertorio n. 124147, raccolta n. 12636. *(Si veda atto allegato sotto la lettera "G")*

Ai fini della registrazione dell'atto, il valore complessivo dei beni è dichiarato pari a lire 950.000.000, di cui lire 940.000.000 per l'abitazione in villa e lire 10.000.000 per i terreni agricoli.

In data 13 maggio 2016 la [REDACTED] ha assoggettato a vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 2645-ter del Codice Civile, la consistenza immobiliare oggetto di valutazione, che risulta pertanto destinata al soddisfacimento dei creditori della società [REDACTED] in liquidazione, nell'ambito del concordato preventivo presentato dalla stessa società. *(Si veda atto di destinazione, Notaio Mario Muscariello, 13/05/2016, repertorio n. 20411, raccolta n. 10737, allegato sotto la lettera "H")*

SITUAZIONE URBANISTICA

Piano Strutturale

La zona sulla quale insistono i beni oggetto di stima è soggetta a vincolo idrogeologico ed è parzialmente inclusa in area di tutela dei pozzi. *(Si veda estratto della carta interattiva del Piano Strutturale, allegato sotto la lettera "I")*

Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Prato, individua le unità immobiliari e i terreni oggetto di valutazione nelle zone omogenee E, nell'ambito del Sub-sistema V2, regolamentati dall'art. 68 - Sub-sistema V2: "I filtri di collina":

"1. Gli interventi all'interno del perimetro dell'area protetta del Monteferrato, quando non specificatamente previsti dall'R.U., sono disciplinati dalla DCR 67/96 [..].

2. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento"[..].

3. E' vietata la realizzazione di nuova residenza agricola e di serre; è ammessa, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiarie previste nell'art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale [..].

4. E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi agricoli per i fondi con superficie compresa tra 2 e 4 ettari. Essi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- dimensioni massime Slp 12 mq, altezza 2,70 m;

- ubicazione in prossimità di edifici esistenti o in aderenza di muri, terrazzamenti o ciglioni esistenti;

- presenza di un'unica apertura di larghezza non inferiore a m. 2 realizzata in legno naturale;

- realizzazione in muratura intonacata, legno pietrame, copertura con tetto ad un'unica falda con coppi ed embrici.

5. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico.

Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:

- R (residenza);

- Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;

- Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd 1, Sh (limitatamente a cliniche), Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi). [..]"

Gli interventi consentiti sono la ristrutturazione e la ristrutturazione con ampliamento, regolamentati dagli artt. 23 e 24 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Art. 23 - Ristrutturazione

"1. Gli interventi di ristrutturazione si riferiscono sia agli edifici che agli spazi aperti.

2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare anche alterazioni pesanti del funzionamento strutturale del fabbricato seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici", anche con modifica della quota degli orizzontamenti interni con alterazione dei prospetti esterni [..].

4. In particolare per gli immobili individuati dalla sigla "ri", gli interventi, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica, possono comportare quanto indicato alle lettere che seguono [..]:

d1- consolidamento, rifacimento e sostituzione delle strutture di fondazione, verticali, orizzontali, di copertura e delle strutture di collegamento verticale;

d2- demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di nuovi solai e di elementi di collegamento verticale interni;

d3- demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (scale, rampe, vani montacarichi e vani ascensori ecc.);

d4- consolidamento e rifacimento degli "elementi costitutivi" caratterizzanti;

d5- modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità immobiliari

d6- demolizione dei volumi secondari, come definiti al precedente art. 22 comma 6o, e loro ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza, con la sola esclusione degli edifici appartenenti ai sub-sistemi L1-R1;

d7- demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio finalizzata al miglioramento igienico e funzionale;

d8- demolizione totale o parziale con fedele ricostruzione del manufatto edilizio [..].

Sono invece ammessi nella generalità degli edifici per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili,

anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga ai parametri urbanistici del R. U. [..]

d10- realizzazione di balconi e terrazze, anche in aggetto [..].”

Art. 24 - Ristrutturazione con ampliamento

“1. La ristrutturazione con ampliamento consiste nell'eventuale aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti, con aumento della superficie di pavimento netta e lorda dell'edificio, e dell'ambito urbano assoggettato a ristrutturazione. [..]

3. bis. Per gli edifici contraddistinti dalla sigla ri (ristrutturazione), esclusi i Sub Sistemi L1, L2, R1, R2 e le zone A, è consentita la chiusura di terrazze e logge esistenti con tamponature leggere prevalentemente trasparenti, per la formazione di verande, purché nell'ambito di interventi coordinati che riguardino l'intero edificio. [..]

4. Non è comunque ammesso il cumulo degli interventi comportanti aumento di volume, ivi compresa la formazione di verande e di quelli comportanti incremento della superficie utile. [..]

(Si veda estratto della carta interattiva “Usi del Suolo e modalità di intervento” del Regolamento Urbanistico ed estratti delle Norme Tecniche di Attuazione, allegati sotto la lettera “J”)

Pratiche Edilizie

L'immobile oggetto di valutazione fu edificato in totale assenza di concessione edilizia, da qui la necessità di numerose pratiche per sanare l'esistente.

In data 30 settembre 1986 è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 47/85, n. ordine 30670, n. di P.G. 76144, a seguito della quale il Sindaco del Comune di Prato ha rilasciato, l'8 novembre 2011, concessione edilizia in sanatoria, relativa all'abitazione e alla cantina.

Come meglio individuabile negli elaborati grafici allegati alla pratica, la suddetta istanza di condono riguardava anche altre unità immobiliari, non sottoposte al vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 2645-ter del Codice Civile e pertanto non oggetto della presente stima.

Per le pertinenze e gli annessi esterni, ovvero la piscina con relativo locale tecnico, i ripostigli esterni, il manufatto ad uso barbecue nonché i vialetti e i muri di contenimento, è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 724/94, in data primo aprile 1995, n. ordine 3105, n. di P.G. 18833, rilasciata l'11 novembre 2011.

In data 15 aprile 1998 è stata presentata nuova domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge 47/85, P.G. 30835, busta 383/98, sempre relativa alle opere e agli annessi esterni, rilasciata il 26 novembre 2001.

Mediante la suddetta pratica sono state legittimate le opere relative alla piscina, al locale tecnico a servizio della stessa, l'autorimessa seminterrata ricadente nella particella 237 del foglio 2, nonché il gazebo vicino al barbecue; è stata invece disposta la demolizione dei tre ripostigli esterni, di cui uno, seminterrato, adiacente all'autorimessa e gli altri due posti nelle vicinanze della stessa.

Si precisa che questi ultimi due annessi esterni, identificati nel N.C.E.U. al foglio 2, particelle 239 e 240 e di fatto non più esistenti, come accertato in sede di

sopralluogo, sono comunque citati tra i beni destinati al soddisfacimento dei creditori della società ██████████ in liquidazione, nell'atto di destinazione, precedentemente citato ed allegato sotto la lettera "H" e sono ancora indicate nell'estratto di mappa che pertanto necessita di aggiornamento.

Il 7 dicembre 1998 è stata presentata istanza di autorizzazione edilizia n. 950/98, rilasciata il 12 ottobre 1999, P.G. n. 90828; alla suddetta pratica ha fatto seguito una variante, P.G. n. 65983, autorizzata in data 24 ottobre 2002.

Gli interventi autorizzati riguardano alcune modifiche ai prospetti e alla configurazione interna dell'abitazione.

Per il completamento degli interventi autorizzati con la D.I.A. 950/98, essenzialmente opere di finitura, il 4 novembre 2002 è stata presentata D.I.A. P.G. n. 67707, pratica n. 3039/02.

Il 27 febbraio 2013 il Sindaco del Comune di Prato ha rilasciato la certificazione di agibilità relativa all'abitazione.

(Si vedano pratiche edilizie, allegate sotto la lettera "K")

Conformità urbanistica e catastale

Rispetto agli elaborati grafici agli atti si sono individuate le seguenti difformità:

Abitazione principale

- Nella planimetria catastale dell'abitazione al piano terreno, in luogo del soggiorno posto sul fronte tergale, è di fatto presente una cucina; il servizio igienico e il guardaroba adiacenti alla camera hanno posizioni invertite rispetto a

quanto rappresentato; la porta tra la lavanderia a la cucina-pranzo è stata tamponata, mediante un pannello assimilabile a un elemento di arredo. Al piano primo non è stata realizzata la scala a chiocciola e l'accesso alla soffitta avviene mediante una scala in metallo semplicemente appoggiata al solaio. Si registra inoltre l'assenza della seconda loggia, identificata come ripostiglio nella planimetria del piano primo.

Annessi

- Il manufatto vicino al barbecue, indicato negli elaborati grafici allegati alla istanza di concessione edilizia in sanatoria busta 383/98, nonché nelle tavole della D.I.A. n. 950/98, come "gazebo", presenta una copertura che lo configura di fatto come una tettoia. Il manufatto non è inoltre riportato nelle mappe catastali.
- In merito agli ambienti seminterrati a servizio della piscina, le pratiche edilizie in sanatoria, P.G. 18833 e P.G. 30835, fanno riferimento ad un locale tecnico per l'alloggiamento del motore, ma non viene menzionato il servizio igienico di fatto presente.
- Il ripostiglio seminterrato adiacente all'autorimessa che insiste sulla particella 237 del foglio 2 avrebbe dovuto essere demolito, secondo quanto concordato in sede di concessione edilizia in sanatoria, busta 383/98; negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica, non risulta però chiaro quale fosse lo stato di progetto previsto, soprattutto in relazione alla rimessa in pristino del muro controterra. L'autorimessa non è inoltre riportata sulla mappa catastale.

IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

All'Ufficio del Territorio di Prato i beni oggetto di stima risultano censiti come segue.

Abitazione in villa

Foglio 4 Part. 12 Sub. 500 Cat. A/1 Classe 3 Consistenza 20 vani Rendita €. 3.460,26

Piscina (graffata con la particella dell'abitazione)

Foglio 4 Part. 388

Servizi annessi alla piscina (graffata con la particella dell'abitazione)

Foglio 4 Part. 389

Barbecue (graffata con la particella dell'abitazione)

Foglio 2 Part. 238

Autorimessa posta al piano interrato dell'abitazione

Foglio 4 Part. 12 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Consistenza 41 mq. Rendita €. 266,80

Terreni

F. 4 Part. 13 Cat. ULIV. VIGNET. Classe 2 Cons. 54 are 50 ca R.D. €. 19,70 R.A. €. 18,30

F. 4 Part. 374 Cat. ULIV. VIGNET. Classe 3 Cons. 73 are 84 ca R.D. €. 13,35 R.A. €. 19,07

F. 4 Part. 379 Cat. ULIV. VIGNET. Classe 2 Cons. 03 are 09 ca R.D. €. 1,12 R.A. €. 1,04

F. 4 Part. 381 Cat. ULIV. VIGNET. Classe 2 Cons. 90 ca R.D. €. 0,33 R.A. €. 0,30

F. 4 Part. 382 Cat. ULIV. VIGNET. Classe 2 Cons. 08 ca R.D. €. 0,03 R.A. €. 0,03

F. 4 Part. 386 Cat. AREA URBANA

F. 4 Part. 387 Cat. ULIV. VIGNET. Classe 2 Cons. 59 are 50 ca R.D. €. 21,51 R.A. €. 19,97

F. 4 Part. 393 Cat. AREA URBANA

F. 2 Part. 233 Cat. SEMIN. ARBOR. Classe 4 Cons. 15 are 40 ca R.D. €. 2,78 R.A. €. 2,78

F. 2 Part. 237 Cat. ULIV. VIGNET. Classe 3 Cons. 39 are 62 ca R.D. €. 7,16 R.A. €. 10,23

(Si vedano visure catastali, allegata sotto la lettera "L")

VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dei beni è la metodologia sintetica ovvero il processo logico di comparazione tra i beni oggetto di giudizio di valore ed altri beni simili per caratteristiche localizzative, dimensionali, tecniche e segmento di mercato.

L'operazione di valutazione è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati per analogia ai vari elementi, tecnici, economici, dimensionali, complessivamente rappresentati nelle unità immobiliari oggetto di stima.

I dati così desunti sono stati opportunamente contestualizzati ed analizzati sulla base del parametro guida fissato che nella fattispecie è risultato il metro quadro di superficie commerciale.

Una volta stabilito il parametro di riferimento, si è proceduto alla verifica delle varie entità economiche espresse dal mercato contestualmente al parametro fissato ed a quelle caratteristiche tecniche, quantitative, qualitative, ubicazionali e legali che nel complesso diventano i referenti principali del valore degli immobili e

concorrono alla formazione del prezzo degli stessi.

I valori guida sono stati desunti, oltre che dal mercato di riferimento, anche dai Valori O.M.I. (*pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate*) che variano, per ville e villini in normale stato di manutenzione, nella zona "Monferrato – Cerreto – Spazzavento", tra un valore minimo pari a €2.100,00/mq. ed un massimo di €2.600,00/mq.. (*Si vedano tabelle complete dei Valori O.M.I. allegate sotto la lettera "M"*)

INSERZIONI PER ABITAZIONI

Premettiamo che tra i beni proposti in vendita sul mercato locale è presente anche l'abitazione in villa oggetto di stima, con relativi annessi e terreni; il relativo annuncio è individuato nel primo riquadro, possiamo già anticipare che il prezzo richiesto risulta molto elevato e fuori mercato come confermato dai vari operatori del settore immobiliare che sono presenti in loco.

Nella zona di riferimento, ovvero Monferrato-Cerreto, sono riscontrabili anche beni simili in vendita che possono essere equiparati alle unità immobiliari oggetto di giudizio di valore.

Di alcuni beni oggetto di analisi comparativa conosciamo solo la consistenza ed il prezzo però non abbiamo dati attendibili dei principali fattori intervenenti sul valore del bene quali la dotazione impiantistica ed accessoria e lo stato di manutenzione effettivo, ci limiteremo a quanto indicato e a quanto comunicatoci.

Di seguito si riportano gli annunci registrati presso le varie agenzie.

Stupenda villa in vendita sulle colline dell'Area Naturale Protetta del Parco del Monteferrato in provincia di Prato. La villa è frutto del sapiente restauro di edifici rurali, già presenti nel 1400, che fanno risalire l'attuale conformazione al 1800. Dalla grande piscina si gode il panorama della pianura sottostante nella quale si trovano le città di Firenze, Prato e Pistoia. Fin dai tempi più remoti il territorio dell'Area Protetta del Monteferrato, grazie al microclima particolarmente favorevole e la disponibilità di risorse naturali, è stato luogo prediletto per insediamenti umani ed attività produttive. La villa in vendita nel comune di Prato è strutturata su due piani con una superficie coperta di 450 mq, ha un resede a giardino di 4000 mq nel quale sono allocati: piscina con vasca idromassaggio, doccia e bagno; una costruzione con forno a legna e barbecue; un gazebo per cenare all'aperto di 60 mq. Il terreno totale della proprietà è di 25000 mq con 400 piante di olivo. In corpo separato un garage di 130 mq e cantina di 20 mq più locali tecnici.

Alla villa si accede da una grande veranda con colonne in pietra serena e pavimento in cotto. Al piano terra: grande salone con colonne in marmo, pavimento in parquet e camino che si affaccia su una parte della veranda chiusa in vetro; ampia cucina con stufa in cotto. Sul retro, con accesso indipendente, ma collegato, un appartamento con: cucina abitabile con camino, 1 camera, 1 bagno, 1 ripostiglio. Il tutto pavimentato in cotto. Mediante una sontuosa scala in legno si sale al primo piano dove, su un ampio corridoio, si affacciano 5 camere con 4 bagni. Una delle camere ha l'anticamera ed è dotata di camino e terrazza. Tutto il primo piano è pavimentato in pregiato parquet. Al di sopra del primo piano ampia mansarda non abitabile, ma con grandi spazi. La villa dispone di pozzo autonomo, pannelli solari per l'acqua calda, aria condizionata, riscaldamento con radiatori in ghisa, infissi con doppi vetri blindati e, al piano terra, inferriate artigianali a tutte le finestre, parabola satellitare. La villa in vendita sulle colline di Prato dista dal centro di Firenze 30 Km, dal mare della Versilia circa un'ora di auto, e dall'autostrada 11 Km. Arredata. Nella villa è possibile esercitare attività di b&b. Classe Energetica: G

RICHIESTA € 4.300.000,00 (Coldwell Banker Florence Branch)

€uro 4.300.000,00 / mq. 450 = €9.555,56/mq.

Figline, contesto di pace e tranquillità, si vende villetta seminuova libera su 3 lati e disposta su 3 livelli complessivi. Al piano terra al quale si accede da un ampio porticato abbiamo l'ampio soggiorno con zona pranzo e accesso al giardinetto tergo perfettamente abitabile, cucinotto separato e finestrato. Al piano primo ci sono 2 camere matrimoniali ampie di cui una con terrazzo abitabile, una camera media e 2 bagni entrambi finestrati, uno con vasca e uno con doccia.

Al piano interrato abbiamo una tavernetta da sfruttare come seconda zona soggiorno, oppure cucina secondaria, un altro bagno utilizzabile anche come lavanderia e l'accesso al garage di quasi 25 mq. Completano la proprietà 2 posti auto coperti riservati. Tranquillità assoluta, ampi spazi e nessun intervento da effettuare. Classe Energetica: F

RICHIESTA € 450.000,00 (Non Solo Case)

€uro 450.000,00 / mq. 170 = €2.647,06/mq.

Villa Fiorita, porzione di villa immersa nel verde con rifinitura di lusso. L'immobile è diviso con doppio soggiorno, cucina abitabile, sala da pranzo, due camere e doppi servizi; al piano mansarda c'è la cucina, altro bagno, camera e terrazzo abitabile; mentre al piano seminterrato troviamo il garage, lavanderia con possibilità di trasformarlo in zona taverna. Classe Energetica: G
RICHIESTA €. 499.000,00 (Marvincasa)
Euro 499.000,00 / mq. 286 = €.1.744,76/mq.

Prato - Figline. Vendesi in ottima zona aperta e luminosa nuova villa d'angolo, disposta su due livelli, oltre seminterrato e mansarda, il tutto per una superficie complessiva di circa 280 mq oltre 200 mq di giardino che si sviluppa su tre lati.
La villa è composta al piano terra da ingresso, soggiorno doppio, cucina separata abitabile, bagno di servizio e vano ad uso studio.
Piano primo composto da tre camere matrimoniali di cui due con bagno interno esclusivo e una cabina armadio o terzo bagno.
Piano secondo luminoso vano molto panoramico con terrazzo a tasca e varie zone sottotetto per ripostigli, il tutto da adibire a camera oppure a stanza studio o giochi in quanto le altezze sono ben vivibili.
Piano seminterrato garage triplo con accesso tramite rampa e vano ad uso cantina /taverna con possibilità di installare un camino.
Attualmente l'immobile è lasciato volutamente al grezzo e viene venduto così com'è oppure rifinito con un capitolato di alto pregio da considerare a parte. Classe Energetica: B
RICHIESTA €. 595.000,00 (Idee & Immobili)
Euro 595.000,00 / mq. 280 = €.2.125,00/mq.

Figline villetta nuova di 206 metri quadri con 2 posti auto e giardino composta da ingresso al piano terra su soggiorno, cucina grande e accesso al giardino, bagno wc., piano seminterrato con taverna con bagno wc., lavanderia, e scale per accedere al piano terra, al primo piano salottino (o camera), matrimoniale con bagno in camera con vasca, terrazza, al piano mansarda altra camera con ingresso studio, bagno doccia, e terrazza a tasca. Rifiniture lusso, inferriate per tutta la casa, condizionatore e allarme. Consegna pronta. L'immobile è ubicato nella zona nord, la più bella e ambita della città, con vista sulle splendide colline, ed è contornato da tutti i servizi essenziali, fermata della LAM, scuole, farmacia, negozi alimentari, in due minuti si raggiunge il parco di Galceti e il centro commerciale di Galcetello con il supermercato Conad. Classe Energetica B
RICHIESTA €. 480.000,00 (Marvincasa)
Euro 480.000,00 / mq. 206 = €.2.330,10/mq.

Rustico casale, in zona Cerreto, Prato. Colonica in contesto privato ed esclusivo di 320 mq. da ristrutturare con tetto, solai e fondamenta rifatti oltre un ettaro di terreno in gran parte pianeggiante. Classe Energetica G.
RICHIESTA €. 600.000,00 (Agenzia Arte Immobiliare)
Euro 600.000,00 / mq. 320 = €.1.875,00/mq.

Cerreto - Prato, da Villa Fiorita in direzione Schignano, casale unifamiliare in posizione dominante, della superficie di mq. 450 circa, con otto ettari di terreno, parte a olivi e parte a bosco. Sulla pubblica via, una sbarra delimita l'inizio della strada privata, asfaltata fino al cancello di entrata trasformandosi poi in mulattiera che corre lungo il confine della proprietà fino al limite estremo del terreno. Oltrepassando il cancello carrabile a due ante, uno stradello di ciottoli bianchi fiancheggiato a destra da olivi e lato casa da un giardino all'inglese con alberi di alto fusto e macchia mediterranea che non nascondono le facciate color giallo toscano in tutta la sua imponenza. Lungo la strada troviamo un primo piazzale adibito a parcheggio per gli ospiti e, proseguendo, un altro ampio parcheggio, in parte coperto, dal quale si raggiunge facilmente la zona servizi della casa (cucina, lavanderia e camere della servitù). Il fronte principale, ci accoglie con un patio in cotto, sul quale si affaccia il salone, che in origine era adibito a stalla per le mucche; l'esposizione a sud permette, fin dai primi mesi primaverili componendo una struttura in ferro battuto, dai quali godere del panorama sulla vallata di Prato. All'interno il disimpegno ci indirizza verso le tre zone presenti al piano terra, oltre alla scala che conduce ai piani superiori. Nella parte sinistra, la ex stalla è oggi divisa in due ambienti: una zona lettura con camino e una sala relax con camino in marmo scalpellato a mano; due ampie finestre si aprono sulla vallata, mentre una porta-finestra ci conduce al giardino. La sala da pranzo, a destra rispetto all'ingresso principale, è caratterizzata da soffitti con volte a croce, con alle basi dei capitelli in pietra serena ove sono inseriti i faretti per l'illuminazione; la sala è adiacente alla cucina, e si affaccia sulla parte ad est del giardino, ove, per la regolarità della conformazione, si può realizzare una piscina di dimensioni interessanti. La cucina, ampia e luminosa, dispone di notevoli superfici di lavoro, oltre ad una parete occupata da un bellissimo braciere a legna con girarrosto. Una porta finestra ci conduce al patio dove si arriva con la macchina padronale, mentre una seconda uscita ci porta al giardino che accoglierà la piscina, dal quale, con una scala a chiocciola in ferro battuto del dislivello di circa tre metri, raggiungiamo la parte di terreno verso la cima della collina e il terrazzo che fa da copertura alla cucina. Internamente, la cucina è collegata alla dispensa, alla lavanderia e alla zona riservata alla servitù, completamente isolata dalla zona ospiti. Tornando all'ingresso principale, una scala in pietra serena impreziosita da un'importante ringhiera in ferro battuto, ci conduce al primo piano, ove sono presenti tre camere da letto; la zona notte padronale occupa con i suoi 60 mq. circa, tutta la parte soprastante i saloni e ci accoglie con la zona letto, l'ampio guardaroba oltre al servizio con rivestimenti in marmo e sanitari sospesi. Tutte le stanze sono finestrate ed esposte a sud; sempre allo stesso piano sono dislocate altre due camere matrimoniali, di cui una con servizio interno e l'altra con servizio accanto all'entrata, anche questi ultimi con rifiniture in marmo e sanitari sospesi. Il piano superiore accoglie un open space con predisposizione per una seconda cucina, una zona relax con divano e una camera matrimoniale con servizio (con le stesse finiture di quelli al piano sottostante). Tutto il piano prende luce dai lucernai e da due finestre ovali strategicamente realizzate con vista sul cancello di entrata. L'immobile nel suo complesso è in uno stato di manutenzione perfetto, sia internamente per quanto riguarda la parte impiantistica (elettrica, di filodiffusione, di allarme, nonché all'impianto idraulico dotato di caldaia a pellet e granturco e di una centrale di climatizzazione con split in ogni stanza e termostato ambiente ad ogni piano).

Classe Energetica G.

RICHIESTA €. 1.500.000,00 (Agenzia Immobiliare Ercolani)

Euro 1.500.000,00 / mq. 450 = €3.333,33/mq.

Cerreto: in splendida collocazione panoramica ed immersa nel verde, colonica ristrutturata libera su 4 lati per una superficie di 350 mq. ca. su due livelli con giardino e terreno ad ulivi di 4000 mq. ca.. Ideale anche per due nuclei familiari. Classe Energetica G. Prezzo trattabile.

RICHIESTA €. 950.000,00 (Villa Fiorita Immobiliare snc di Marco Benelli & C.)
Euro 950.000,00 / mq. 350 = €.2.714,29/mq.

Cerreto. In bellissima posizione collinare, villa libera su quattro lati interamente ristrutturata nel '92, e divisa in due appartamenti e ampio garage. Così composta: al piano terra soggiorno con camino, cucina, terrazza coperta e panoramica, bagno wc., bagno e ampio garage doppio. Al primo piano salone doppio, cucina, tre ampie camere, bagno e ampia resede esclusiva pavimentata. Completa la proprietà un terreno di 6350 mt. con ca. 90 ulivi e ca. 500 mt. di bosco.

RICHIESTA €. 399.000,00 (Investim di Tofani Francesca)
Euro 399.000,00 / mq. 250 = €.1.596,00/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Alla luce di quanto rinvenuto durante le indagini notiamo che, fatta eccezione per i beni oggetto di valutazione, il cui prezzo sarà in seguito oggetto di opportune osservazioni, i valori a metro quadro nella zona di riferimento oscillano, per ville e villini, tra un valore unitario minimo pari a €.1.596,00/mq. ed un valore unitario massimo, riferito al casale con giardino all'inglese e con otto ettari di terreno, di €.3.333,33/mq.

Al fine di una migliore comprensione delle caratteristiche degli immobili a cui si riferiscono i suddetti prezzi unitari minimo e massimo si riportano di seguito alcune immagini.

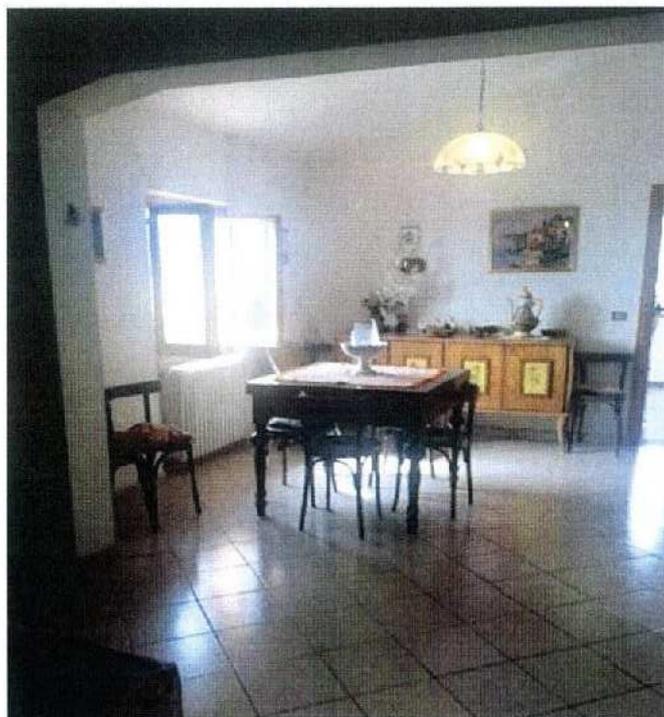


Foto 1 – Cerreto, villa con terreno di mq. 6350, €1.596,00/mq.

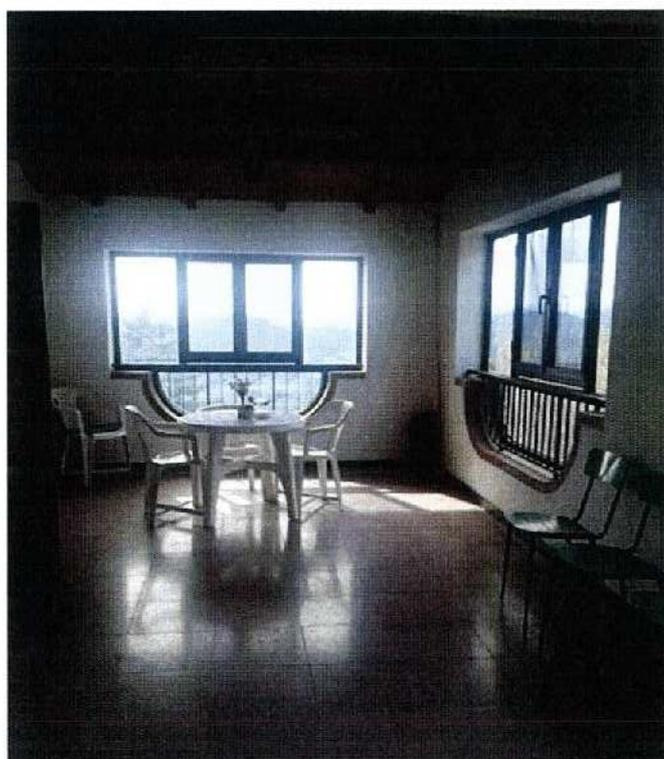


Foto 2 – Cerreto, villa con terreno di mq. 6350, €1.596,00/mq.



Foto 3 – Cerreto, casale con otto ettari di terreno, €3.333,33/mq.



Foto 4 – Cerreto, casale con otto ettari di terreno, €3.333,33/mq.

L'immobile proposto ad un prezzo unitario pari a €1.596,00/mq., sebbene definito "villa" nell'annuncio, stando alle foto degli interni pubblicate, si presenta

come una abitazione ordinaria. L'operatore non ha pubblicato immagini degli esterni.

Il casale offerto in vendita ad un prezzo unitario pari ad €3.333,33/mq. è indubbiamente un immobile di pregio, circondato da un terreno che si configura, almeno in corrispondenza dell'accesso principale come un vero e proprio parco. L'operatore immobiliare non ha pubblicato immagini degli interni, ma afferma che l'immobile si trova in "perfette" condizioni.

Dal colloquio diretto con l'operatore immobiliare è emerso che il casale è sul mercato da circa due anni, a causa della difficoltà che un bene simile incontra nell'intercettare la domanda di acquirenti interessati ad immobili di questa tipologia, che generalmente, per investimenti superiori al milione di Euro, si orientano sul bacino di Firenze piuttosto che su Prato.

Si precisa che tutti i beni proposti in vendita, dei quali abbiamo gli annunci immobiliari sono dotati di giardino privato o appezzamento di terreno.

Si procede di seguito al calcolo del valore unitario medio per immobili proposti in vendita nel mercato locale di riferimento; al fine di utilizzare termini tra loro omogenei non si considerano nel calcolo i valori unitari relativi a beni di nuova costruzione, proposti al grezzo, da ristrutturare o da rimodernare. Si esclude inoltre dal calcolo il prezzo riferito alla proprietà oggetto di perizia, la cui richiesta merita approfondite osservazioni.

Si ottiene quindi:

$$(\text{€}2.647,06/\text{mq.} + \text{€}1.744,76/\text{mq.} + \text{€}3.333,33/\text{mq.} + \text{€}2.714,29/\text{mq.}) / 4 = \text{€}10.439,44/\text{mq.} / 4 = \text{€}2.609,86/\text{mq.}$$

È evidente che la villa oggetto di stima, proposta ad un prezzo unitario pari a €.9.555,56/mq., rappresenta all'interno del contesto locale di riferimento un bene fuori mercato, le cui caratteristiche di fatto non giustificano una richiesta così lontana rispetto alla media individuata mediante l'indagine di mercato.

È opportuno sottolineare che nel calcolo del prezzo unitario medio delle vendite si è considerato anche il prezzo unitario relativo al casale, immobile totalmente indipendente, che come mostrano le immagini sopra riportate e come già riferito è inserito, almeno parzialmente, in un vero e proprio parco.

Il terreno di pertinenza dell'abitazione in villa in oggetto presenta un carattere prevalentemente agricolo, che nemmeno nella zona frontale, in prossimità della piscina è identificabile come parco, ma piuttosto come giardino.

Di fatto gli elementi distintivi del compendio immobiliare sono la piscina, che non è presente in nessuno degli immobili offerti nelle inserzioni e la possibilità di utilizzo a bed & breakfast, aspetti che tuttavia non conferiscono caratteri di unicità tali da motivare un prezzo oggettivamente incongruo, sia rispetto alle richieste relative ad altri immobili di pregio presenti nella zona di riferimento, sia rispetto ai Valori O.M.I. che, come precedentemente indicato, variano tra un valore minimo pari a €.2.100,00/mq. ed un massimo di €.2.600,00/mq.

In considerazione delle ottime condizioni e finiture che caratterizzano l'abitazione in villa si opta per il valore unitario massimo, ovvero €.2.600,00/mq., valore peraltro molto vicino a quello individuato dalla media degli annunci immobiliari di abitazioni simili, precedentemente determinato e pari a €.2.609,86/mq..

Il suddetto valore viene applicato alla superficie commerciale del bene che come precedentemente riportato nelle tabelle, è pari a:

- mq. 491,02, superficie commerciale dell'abitazione in villa, degli accessori diretti, della cantina e dei resedi
- mq. 59,87, superficie commerciale degli annessi all'abitazione

Considerando che la particella 387 del foglio 4 è di fatto utilizzata come giardino di pertinenza dell'abitazione, si ritiene corretto sommare la consistenza di questa parte di terreno al calcolo della superficie commerciale. Per determinare la consistenza omogeneizzata di questa pertinenza, analogamente a quanto fatto per l'abitazione e gli annessi, la scrivente si attiene a quanto disposto dalle istruzioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio (Valore O.M.I.), precedentemente citate e allegare in estratto sotto la lettera "F".

Consistenza omogeneizzata del giardino:

$$\begin{aligned} & (\text{sup. ambienti principali e accessori diretti} \times 5) \times 10\% + (\text{sup. eccedente}) \times 2\% = \\ & (\text{mq. } 470,23 \times 5) \times 10\% + [(\text{mq. } 5.950,00 - \text{mq. } 102,60) - (\text{mq. } 470,23 \times 5)] \times 2\% \\ & = (\text{mq. } 2.351,15) \times 10\% + (\text{mq. } 5.847,40 - \text{mq. } 2.351,15) \times 2\% = \text{mq. } 235,12 + \\ & (\text{mq. } 3.496,25) \times 2\% - \text{mq. } 235,12 + \text{mq. } 69,93 = \text{mq. } 305,05 \end{aligned}$$

Si precisa che dalla consistenza della particella 387 è stata sottratta la superficie della piscina, pari a mq. 102,60, la cui superficie commerciale è stata precedentemente calcolata nella tabella relativa agli annessi.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione in villa è quindi:

$$\begin{aligned} & \text{mq. } 491,02 \text{ (abitazione, accessori diretti, cantina e resedi)} + \text{mq. } 59,87 \text{ (annessi)} + \\ & \text{mq. } 305,05 \text{ (giardino)} = \text{mq. } 855,94 \end{aligned}$$

Si procede di seguito applicando alle superfici commerciali sopra indicate il valore unitario massimo indicato dai Valori O.M.I.:

- mq. 491,02 x €2.600,00/mq. = €. 1.276.652,00, valore relativo all'abitazione in villa, agli accessori diretti, alla cantina e ai resedi;
- mq. 59,87 x €2.600,00/mq. = €. 155.662,00, valore relativo agli annessi;
- mq. 305,05 x €2.600,00/mq. = €. 793.130,00, valore relativo al giardino.

Sommando gli importi sopra determinati si ottiene un valore complessivo pari a:

€. 1.276.652,00 + €. 155.662,00 + €. 793.130,00 = €. 2.225.444,00 (diconsi Euro duemilioniduecentoventicinquemilaquattrocentoquarantaquattro/00).

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dei terreni è la metodologia sintetica, analogamente a quanto effettuato per le unità immobiliari.

I dati desunti dall'analisi di mercato sono stati opportunamente contestualizzati ed analizzati sulla base del parametro guida fissato che nella fattispecie è risultato il metro quadro di superficie.

I valori di riferimento sono stati desunti, oltre che dal mercato locale, anche dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Prato (pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate), riferiti all'annualità 2010 e di seguito riportati.

REGIONE AGRARIA N°: 2		
Comuni di: Carmignano, Montemurlo, Poggio a Caiano, Prato		
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/mq)
Seminativo Arborato (destinazione da catasto)	22.441,00	2,24
Uliveto Vigneto (destinazione da catasto)	22.778,00	2,28

(Si veda Tabella completa dei Valori Agricoli Medi per la Regione Agraria n. 2, allegata sotto la lettera "N".)

INSERZIONI PER TERRENI

Nella zona di riferimento, ovvero Monferrato-Cerreto-Montemurlo è riscontrabile un esiguo numero di terreni agricoli in vendita, ma le inserzioni riportano informazioni molto scarse in merito alle specifiche caratteristiche dei beni proposti.

Si riportano di seguito gli annunci registrati presso le varie agenzie.

Privato vende terreno di 4.180 mq. circa in località Cerreto di Prato (sito sopra la Chiesa), comprensivo di circa 130 ulivi già produttivi, alcuni alberi da frutto, un pozzo regolarmente accatastato ad uso irrigo e piazzola semiasfaltata ad uso parcheggio privato. Prezzo trattabile.
RICHIESTA €. 36.000,00 (Privato)
 Euro 36.000,00 / mq. 4.180 = €8,61/mq.

In Località Rocca di Montemurlo disponiamo di Terreno ad Ulivi DOCG per 40.000 Mq
RICHIESTA €. 200.000,00 (My Home Immobiliare)
 Euro 200.000,00 / mq. 40.000 = €5,00/mq.

Montemurlo - vendesi terreno agricolo di 1.300 mq. € 33.000.
RICHIESTA €. 33.000,00 (GT Immobiliare di Taurone Gianluca)
 Euro 33.000,00 / mq. 1.300 = €25,38/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI TERRENI

Alla luce di quanto rinvenuto durante le indagini notiamo che i valori a metro quadro nel territorio di riferimento oscillano, per i terreni attualmente proposti in vendita, tra un valore unitario minimo pari a $\boxed{\text{€}.5,00/\text{mq.}}$ ed un valore unitario massimo di $\boxed{\text{€}.25,38/\text{mq.}}$.

Estrapolando il valore medio dagli annunci individuati mediante l'analisi del mercato locale otteniamo:

$$(\text{€}.8,61/\text{mq.} + \text{€}.5,00/\text{mq.} + \text{€}.25,38/\text{mq.}) / 3 = \text{€}.38,99/\text{mq.} / 3 = \text{€}.13,00/\text{mq.}$$

Sulla base dei pareri raccolti in loco presso le agenzie è emerso che gli elementi che influenzano positivamente la determinazione del prezzo unitario, determinando significativi discostamenti dai V.A.M. riportati dall'Agenzia del Territorio, sono:

- vicinanza al centro urbano e/o ad abitazioni
- facile accessibilità al fondo
- fronte strada
- presenza di pozzi e/o energia elettrica

In particolare nella formazione del prezzo degli uliveti, destinazione principale dei terreni oggetto di valutazione intervengono i seguenti fattori:

- pendenza del terreno
- età degli ulivi, condizioni generali delle piante, distanza tra le stesse (la distanza ottimale è pari a circa 5 mq.)
- effettivo utilizzo (se l'uliveto è o meno produttivo)

- presenza di pozzi e/o energia elettrica

Sempre sulla base dell'indagine diretta presso gli operatori immobiliari della zona si evince che nell'area Monferrato-Cerreto-Montemurlo viene prodotto un olio di buona qualità. Il prezzo medio per un uliveto ordinario, privo cioè di peculiarità in grado di conferire all'appezzamento carattere di particolare appetibilità, si attesta attorno alle €.40.000,00/Ha ovvero €.4,00/mq., sulla base di indicazioni fornite da alcuni operatori del settore.

I terreni oggetto di stima hanno complessivamente una buona posizione, in quanto vicini a via di Cantagallo, ma solo la particella 13 del foglio 4 presenta un fronte strada. Oltre dal vialetto principale che conduce all'abitazione, è possibile accedere all'appezzamento che insiste sul foglio 4 dall'accesso posto sulla particella 379, mentre alle particelle del foglio 2 è possibile accedere da via del Leccio.

Considerando che la destinazione principale dei terreni è l'uliveto, attualmente produttivo, secondo quanto dichiarato dalla proprietà in sede di sopralluogo, si ritiene equo applicare il valore unitario medio indicato dagli operatori immobiliari locali per uliveto ordinario, ovvero €.4,00/mq..

La particella 233 del foglio 2, catastalmente qualificata come "seminativo arborato", risulta di fatto in gran parte coperta da prato, pertanto si opta in questo caso per il valore agricolo medio riferito alla destinazione catastale e all'anno 2010; tale valore viene opportunamente ragguagliato all'attualità mediante indice FOI, come individuato nella tabella sottostante.

REGIONE AGRARIA N°: 2			
Comuni di: Carmignano, Montemurlo, Poggio a Caiano, Prato			
COLTURA	Valore Agricolo (€uro/mq)	Indice F.O.I	Valore Agricolo (€uro/mq)
Seminativo Arborato (destinazione da catasto)	2,24	1,071	2,40

(Si veda tabella Indici FOI pubblicata dall'Istat, allegata sotto la lettera "O".)

Nella tabella che segue si applicano i valori unitari suddetti alle rispettive consistenze delle particelle oggetto di stima.

F.	P.IIa	Destinazione prevalente effettiva	Superficie mq.	Valore Unitario €/mq.	Valore €.
4	13	uliveto	5.450,00	4,00	21.800,00
	374	uliveto	7.384,00	4,00	29.536,00
	379	uliveto	309,00	4,00	1.236,00
	381	uliveto	90,00	4,00	360,00
	382	uliveto	8,00	4,00	32,00
	386	area urbana	non indicata		
	387	giardino	5.950,00		<i>Si veda stima dell'abitazione</i>
	393	area urbana	non indicata		
2	233	prato	1.540,00	2,40	3.696,00
	237	uliveto	3.962,00	4,00	15.848,00
TOTALE			18.743,00 (escludendo il giardino)		72.508,00

Il valore complessivo dei terreni agricoli oggetto di valutazione è pertanto pari a €. 72.508,00 (diconsi Euro settantaduemilacinquecentootto/00).

A conforto di quanto precedentemente relazionato si è proceduto a effettuare una ulteriore verifica mediante il servizio di valutazione proposto dal sito web Borsinoimmobiliare.it. Il calcolatore utilizzato dal suddetto sito, sulla base dei dati quantitativi e qualitativi del compendio immobiliare in oggetto, restituisce i seguenti valori:

- valore minimo pari a €. 2.265.089,00, ovvero €.2.694,00/mq.;
- valore medio pari a €. 2.359.468,00, ovvero €.2.807,00/mq.;
- valore massimo pari a €. 2.453.847,00, ovvero €.2.919,00/mq..

(Si veda calcolo effettuato mediante Borsinoimmobiliare.it, allegato sotto la lettera "P".)

Da quanto circostanziato risulta che il valore individuato mediante perizia di stima relativo all'abitazione in villa, agli annessi, al giardino ed ai terreni agricoli è in linea anche con il valore medio individuato mediante il calcolo effettuato sul sito web Borsinoimmobiliare.it, mediante il quale sono stati verificati gli importi indicati per i suddetti beni, come meglio indicato nel riepilogo che segue.

RIEPILOGO

Da quanto relazionato si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni posti in via di Cantagallo, n.c. 264/A2, oggetto della presente valutazione risulta essere:

- Euro 1.276.652,00 per l'abitazione in villa, gli accessori diretti, la cantina e i resedi;
- Euro 155.662,00 per gli annessi;

- Euro 793.130,00 per il giardino;
- Euro 72.508,00 per gli appezzamenti di terreno, principalmente ad uso uliveto.

I beni oggetto di stima hanno pertanto un valore complessivo pari a:

€. 1.276.652,00 + €. 155.662,00 + €. 793.130,00 + €. 72.508,00 = €. 2.297.952,00

che si arrotonda in **€uro 2.300.000,00** (diconsi Euro duemilionitrecentomila/00).

CONCLUSIONI

Il giudizio di valore espresso presuppone il verificarsi delle condizioni richiamate nel corso della trattazione che si ritengono essenziali e prescinde da qualsiasi servitù, onere, gravame o occulti non menzionati nella presente relazione e tiene presente le argomentazioni svolte in trattazione in relazione alle considerazioni ed ai criteri di stima che si intendono qui richiamati.

In fede

Dott. Architetto Paola Gori



Firenze, 6 settembre 2016

Allegati:

- Allegato "A" Nomina del Tribunale
- Allegato "B" Estratti di mappa catastale
- Allegato "C" Mappa stradale e foto aerea
- Allegato "D" Documentazione fotografica relativa agli esterni e alla piscina
- Allegato "E" Planimetrie catastali della villa e degli ambienti interrati e documentazione fotografica relativa agli interni.
- Allegato "F" Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (estratto).
- Allegato "G" Atto di trasferimento di proprietà, Notaio Francesco De Luca, 26/10/1998, repertorio n.124147, raccolta n. 12636.
- Allegato "H" Atto di destinazione, Notaio Mario Muscariello, 13/05/2016, repertorio n. 20411, raccolta n. 10737.
- Allegato "I" Estratto della carta interattiva del Piano Strutturale
- Allegato "J" Estratto della carta interattiva "Usi del suolo e modalità di intervento" del Regolamento Urbanistico ed estratti delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Allegato "K" Pratiche edilizie
- Allegato "L" Visure catastali
- Allegato "M" Tabelle complete dei Valori O.M.I.
- Allegato "N" Tabella completa dei Valori Agricoli Medi per la Regione Agraria n. 2.
- Allegato "O" Tabella indici F.O.I.
- Allegato "P" Calcolo effettuato mediante Borsinoimmobiliare.it