

studio tecnico geom. luca meucci

consulente tecnico del tribunale di firenze
via cardinal latino, 20 - 50126 firenze
tel. 0556580044 - telefax 0556580065
email: geometra.luca@studiomeucci.191.it
p.e.c.: luca.meucci@geopec.it

partita iva 0182163 048 8
codice fiscale MCC LCU 59S06 A5641



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it LOCALIAUTORIMESSA in Comune di CASTELFIORENTINO (FI),
Via Pompeo NERI s.n.c.

Proprietà: [REDACTED] " con sede in Firenze



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Firenze, 28 novembre 2013

Indice:

Premesse	pag. 4
1) Descrizione del bene - caratteristiche estrinseche ed intrinseche	
1.1 - Contesto localizzativo	pag. 10
1.2 - I beni oggetto di valutazione	pag. 11
2) Valutazione	
2.1 - Analisi del procedimento M.C.A. (Market Comparison Approach)	pag. 13
2.2 - Elementi di comparazione	pag. 14
2.3 - Scelta dei valori unitari di riferimento	pag. 17
2.4 - Calcolo del valore di stima	pag. 19
3) Limiti dell'incarico e conclusioni	pag. 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- 1) Localizzazione su stradario e su foto aerea;
- 2) Individuazione su mappa catastale;
- 3) Individuazione dei beni oggetto di stima e dei comparabili;
- 4) Documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto **Geom. Meucci Luca** nato a Bagno a Ripoli (FI) il 06/11/1959, (cod. fisc. - MCC LCU 59S06 A564I), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2350/11, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze ed all'Associazione Geometri Valutatori Esperti quale socio fondatore posizione n. 00687, con studio in Firenze, Via Cardinal Latino n. 20 è stato nominato in data 07/08/2013 **Consulente Tecnico d'Ufficio** dalla Dott.ssa Silvia Governatori, per il Giudice Delegato al Concordato Preventivo "██████████" (Tribunale di Firenze C.P. 51/2013), Dott.ssa Patrizia Pompei, affinché *"esamini prevalentemente lo stato urbanistico dei due terreni edificabili posseduti dalla società concordataria, al fine di valutarne gli effetti sulla loro commerciabilità, nonché proceda ad una sintetica revisione dei criteri di stima applicati nelle valutazioni agli atti, relative ai tre principali complessi immobiliari, al solo fine di indicarne la ragionevolezza alle attuali condizioni di mercato"*.

Il sottoscritto perito, per quanto riguarda il complesso immobiliare costituito da n. 50 **locali autorimessa in Comune di Castelfiorentino (FI), Via Pompeo Neri s.n.c.** per esprimere un valido parere circa la "ragionevolezza alle attuali condizioni di mercato dei criteri di stima applicati nelle valutazioni agli atti", ha ritenuto necessario procedere ad una nuova stima con il metodo del "confronto di mercato".

Chiesto e ottenuto (in data 05/11/2013) da parte dell'illustrissimo Giudice Delegato il permesso di procedere in tal senso, presa quindi visione di quanto fornitogli, effettuato sopralluogo all'immobile in data 29 agosto 2013 e 27 novembre 2013, eseguite le indagini del caso, i relativi accertamenti e quant'altro necessario, il sottoscritto geometra redige quindi il seguente **rapporto di valutazione immobiliare**.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOCALI AUTORIMESSA

in Comune di CASTELFIORENTINO (FI), Via Pompeo NERI s.n.c.



PREMESSE

Per ricavare oggettivi valori di stima, l'immobile deve essere valutato con unicità di metodo, anche se diversi possono essere i criteri di valutazione e cioè:

- A) criterio del *valore di mercato*, che si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro tra domanda ed offerta;
- B) criterio del *valore di costo*, che rappresenta la somma delle spese che, al momento di stima, un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto attraverso un determinato processo produttivo;
- C) criterio del *valore di trasformazione*, che considera il valore di una risorsa suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione. E' pari alla differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata ed il relativo costo di trasformazione;
- D) criterio del *valore complementare* è il valore di una parte di bene complesso che presenta un legame di complementarità con le altre parti ed è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene complesso comprensivo della parte considerata ed il valore di mercato del bene costituito dalle altre parti con esclusione della parte considerata;
- E) criterio del *valore di sostituzione*, pari al valore di mercato di un bene sostituito per certi fini al bene oggetto della valutazione.

Dei criteri sopra enunciati, tipici della pratica estimativa, a giudizio tecnico si ritiene applicabile al caso in esame il solo criterio del "*valore di mercato*".

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato. Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali. Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Gli standard

estimativi e contabili internazionali presentano diversi tipi e definizioni di valore di mercato; alcune sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali. Queste definizioni presentano un rilievo in quanto forniscono esatte indicazioni di ciò che deve intendersi per valore di mercato.



La definizione di **valore di mercato**, conforme agli standard internazionali ed europei fissati da International Valuation Standards Committee (IVSC), RICS e TEGoVA, contenuti nel Red Book e negli EVS - European Valuation Standards, è la seguente:

“Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

Secondo l'*European Council Directive*: “il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra e edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo”.

Secondo l'*International Valuation Standards*: “Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo l'*Appraisal Institute*: “il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata:



“il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.

Si assume pertanto il concetto che, per “valore di mercato” si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione in condizioni normali, cioè tali che:

- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per la sua commercializzazione, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria e quindi debba necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato;
- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Talvolta i valutatori e gli esperti immobiliari ritengono che sia tecnicamente impossibile stimare il valore di mercato di un immobile secondo le indicazioni contenute nella definizione. Queste

obiezioni si fondano sulle circostanze per le quali: in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare; le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare; il tempo della transazione non sempre è quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa e indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto. Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata. Ciò può avvenire a esempio se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita e il relativo prezzo sono riferiti a immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

Due possono essere a questo punto i **metodi di stima**:

- 1) Metodo del *Valore Venale*;
- 2) Metodo di *Capitalizzazione dei redditi*.

Metodo del valore venale:

Applicando questo criterio è indispensabile eseguire un'indagine di mercato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e gli operatori del settore, allo scopo di individuare i prezzi correnti nella zona per fabbricati nell'ordinarietà delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Successivamente, facendo un'analisi delle caratteristiche marginali del bene da valutare, viene effettuato un processo di aggiustamento attraverso il quale i dati raccolti vengono opportunamente rettificati per tener conto di tutti quelle caratteristiche qualitative in grado di giustificare una differenza di prezzo (stato manutentivo, funzionalità, ubicazione, etc.).

La quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa **superficie commerciale**¹.

¹ La **superficie commerciale** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari e comunque indicate dal DPR 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662".

Il prodotto (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene da valutare.

$$V \text{ (valore)} = Vu \text{ (valore unitario rettificato)} \times Sc \text{ (superficie commerciale)}$$

I procedimenti estimativi basati sulla rilevazione dei prezzi di mercato, rappresentano la prima forma di valutazione diretta. Queste stime sono applicate nella valutazione di gran parte dei beni immobili che presentano semplicità strutturale e costruttiva, per quelli con un mercato diffuso e spesso sono basate su un unico parametro e molte valutazioni di prima approssimazione sono compiute normalmente con questi procedimenti sintetici.

Dal punto di vista metodologico per tracciare una via evolutiva dei procedimenti orientati al mercato è necessario tralasciare l'ambito delle stime fondate su un singolo parametro di confronto. Il *market comparison approach* (M.C.A.) o *sales comparison approach* è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. In termini generali l'M.C.A. è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto ed attuale. Sostanzialmente l'M.C.A. è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili.

La nascita dell'M.C.A. è avvenuta quando le esigenze della magistratura, in tema di attribuzioni di valori agli immobili, si palesarono nella richiesta ai periti di fornire una prova documentale del valore di stima rassegnato. La validità pratica dell'M.C.A. è riconosciuta dagli esperti nel settore delle stime giurisdizionali, principalmente perché consente il riscontro con i dati di fatto e la dimostrazione del risultato della stima.

L'M.C.A. si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

A metà degli anni '80 in Italia è stato proposto il sistema generale di stima, che al pari dell'M.C.A. appartiene all'approccio di mercato, perché si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili.

Il sistema è particolarmente efficace nella stima dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative (affacci, panorama, ecc.), che non hanno un prezzo di mercato esplicito e non sono valutabili con i consueti criteri di stima. Si tratta infatti di *prezzi edonici* legati al fatto che gli immobili sono beni complessi e le loro caratteristiche sono inscindibili dall'immobile medesimo, di conseguenza il prezzo di mercato degli immobili è comprensivo di tutte le caratteristiche. Poiché le caratteristiche degli immobili non presentano un mercato indipendente, l'apporto di ciascuna caratteristica al valore dell'immobile è legato all'apprezzamento individuale (edonista): si è disposti a pagare un sovrappiù (o a chiedere uno sconto) per la caratteristica considerata; questo sovrappiù (o sconto) rappresenta il prezzo marginale (positivo o negativo) della caratteristica.

Dal punto di vista metodologico il sistema di stima opera secondo i principi dell'M.C.A..

Per questo i due procedimenti possono essere abbinati, dapprima si applica l'M.C.A. per la stima delle caratteristiche quantitative, quindi si applica in sequenza il sistema per la stima delle caratteristiche qualitative e per la valutazione finale dell'immobile.

Metodo di Capitalizzazione dei Redditi

Il criterio (*income approach*) può essere utilizzato per i beni immobiliari in grado di generare reddito, quando si hanno informazioni certe (o stimabili) sui redditi lordi o netti, e sul tasso di capitalizzazione richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

Questo metodo di stima può passare dalla semplice *Direct Capitalization* (converte in modo diretto il reddito attuale dell'immobile in un valore di stima dividendo il reddito annuo dell'immobile per un saggio di capitalizzazione $\text{Valore} = \text{Reddito} / I$), alla più complessa *Discounted Cash Flow* (analizza i flussi di cassa attivi e passivi di un complesso investimento immobiliare che passa dal criterio del valore di trasformazione, il tutto con una procedura di sconto finanziario).

La *direct capitalization* può prescindere dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione.

Nel caso in esame, il procedimento di stima si baserà unicamente sul criterio del "**VALORE DI MERCATO**" con il metodo dell'M.C.A.

Tutto ciò premesso, la relazione si articolerà nelle seguenti parti:

1) DESCRIZIONE DEL BENE - caratteristiche estrinseche ed intrinseche

1.1 - Contesto localizzativo

1.2 - I beni oggetto di valutazione

2) VALUTAZIONE

2.1 - Analisi del procedimento M.C.A. (Market Comparison Approach)

2.2 - Elementi di comparazione

2.3 - Scelta dei valori unitari di riferimento

2.4 - Calcolo del valore di stima

3) LIMITI DELL'INCARICO E CONCLUSIONI

1) DESCRIZIONE DEL BENE - caratteristiche estrinseche ed intrinseche

1.1 - Contesto localizzativo

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un'autorimessa collettiva situata in buona posizione, prossima al centro cittadino e di agevole accesso.



La zona è a destinazione prevalentemente residenziale.

I beni oggetto di stima, sono rappresentati da n. 50 locali per autorimessa, composte ciascuna da un unico vano, che fanno parte di una più ampia autorimessa collettiva realizzata nel sottosuolo con soprastante copertura destinata a parcheggio esterno ed a verde pubblico.

Le autorimesse (e le corsie di scorrimento) hanno pavimentazione industriale, sono dotate di impianto elettrico e di porta d'ingresso basculante in metallo, le pareti risultano prive di intonaco e di tinteggiatura.

Lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

Per l'identificazione catastale si rimanda all'elenco immobili che precede in cui le autorimesse oggetto della presente sono state evidenziate in colore giallo.

A corredo delle autorimesse in esame sono presenti (secondo quanto risulta dall'elenco subalterni dell'ultimo elaborato planimetrico catastale agli atti) i seguenti beni comuni non censibili:

- il disimpegno e vano scale di collegamento tra i piani PS1 e PS2 (sub. 3);
- il passaggio a comune ai sub. dal 69 al 107 compresi (sub. 6);
- le scale uscita di sicurezza al piano S1 (sub. 10);
- le scale uscita di sicurezza al piano S2 (sub. 11);
- lo scannafosso a comune ai subalterni dal 38 al 45 compresi e dal 100 al 107 compresi (sub. 12);
- lo scannafosso a comune ai subalterni dal 30 al 37 compresi e dal 90 al 99 compresi (sub. 12);
- il disimpegno a comune ai subalterni 22, 23, 24 (sub. 20),
- le scale e la rampa ad uso pubblico (sub. 501),
- il passaggio a comune ai sub. dal 30 al 68 compresi (sub. 507);
- il locale pompe a comune ai sub. 8, 9 e dal 22 al 107 compresi (sub. 508);
- il deposito acqua a comune ai sub. 8, 9 e dal 22 al 107 compresi (sub. 509).

2) VALUTAZIONE

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, con il criterio ed il metodo esplicitato nel paragrafo "premesse", ovvero con il metodo del "Valore Venale" attraverso l'M.C.A. (Market Comparison Approach).

2.1 - Analisi del procedimento M.C.A. (Market Comparison Approach)

Come si può facilmente comprendere, maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza del risultato.

Nel comparto immobiliare, ove il procedimento si applica regolarmente, si reputa che 3 o 4 dati veridici, siano più che sufficienti per un risultato professionalmente accettabile.

Per applicare l'M.C.A. si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi dell'M.C.A., le cui fasi principali sono le seguenti:

- a) *analisi del mercato per la rilevazione dei valori recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento;*
- b) *rilevazione dei dati immobiliari disponibili;*
- c) *scelta delle caratteristiche immobiliari;*
- d) *compilazione della tabella dei dati;*
- e) *stima dei prezzi marginali;*
- f) *redazione della tabella di valutazione;*
- g) *sintesi valutativa e presentazione dei risultati.*

Le prime tre fasi del processo riguardano quindi la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le successive fasi completano l'indagine con la redazione del rapporto di valutazione che giunge ad individuare il valore di stima.

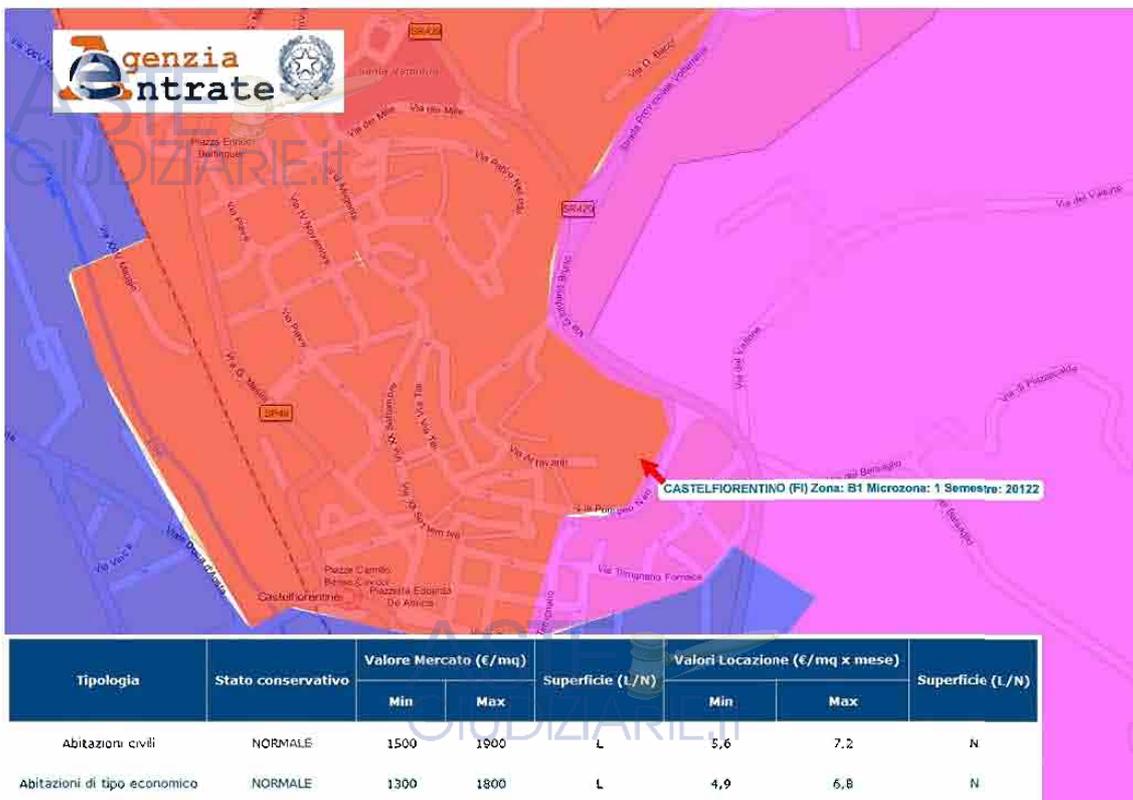
La prima fase del processo "*analisi del segmento del mercato immobiliare*", si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando e selezionando i parametri del segmento immobiliare di appartenenza del campione. Nel caso in esame il sottoscritto ha provveduto a ricercare, effettuando numerose visure presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), l'esistenza di recenti transazioni di immobili simili nella zona, selezionando le tre in appresso descritte reputate maggiormente significative.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari (fase "c") si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

2.2 - Elementi di comparazione

Nel presente paragrafo verranno illustrati i risultati delle ricerche eseguite dallo scrivente, precedute dall'indicazione dei valori di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, che però per la zona in esame non comprendono la specifica destinazione box / posto auto. Si riportano comunque i valori riferiti alle abitazioni considerando applicabile tra queste e le autorimesse un rapporto mercantile pari al 50%.



Si passa a descrivere il campione di “comparabili” rilevato.

La presenza di numerose recenti compravendite relative ad altre autorimesse che fanno parte dello stesso edificio ove si trovano quelle oggetto di stima, ha fatto sì che si potessero individuare in queste i comparabili ottimali e quindi operare nelle migliori condizioni possibili secondo il procedimento di stima M.C.A.

Comparabile n. 1:

Atto di compravendita **rep. n. 24.623** racc. n. 9263 rogato in data **13/07/2007** dal Notaio [REDACTED] di Certaldo, tra la società [REDACTED] (venditrice) e il signor [REDACTED] (acquirente).

Oggetto della vendita: "unità immobiliare facente parte del fabbricato, posto in Comune di Castelfiorentino (FI), Via Pompeo Neri, e più precisamente: il locale ad uso garage, composto da un unico vano, della superficie di mq. 18 (diciotto) circa, posto al piano primo copertura, distinto dal n. interno 79".

Catasto Fabbricati: **Foglio di mappa 52, particella 606 subalterno 23**, Via Pompeo Neri, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 20, Rendita Catastale Euro 45,55".

Prezzo di vendita: € 15.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 15.000,00 / mq 18,00 = in c.t. € 830,00/mq.

Comparabile n. 2:

Atto di compravendita rep. n. 260 racc. n. 231 rogato in data 22/01/2007 dal Notaio [REDACTED] di Carmignano, tra le signore "[REDACTED] e [REDACTED]" (venditrici) e la signora "[REDACTED]" (acquirente).

Oggetto della vendita: "la piena proprietà sulle consistenze immobiliari ubicate in Comune di Castelfiorentino (FI), e precisamente, a) omissis; b) locale ad uso autorimessa posto al piano interrato, avente accesso dalla via Pompeo Neri e precisamente dalla rampa posta sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla stessa via, della superficie catastale di metri quadrati 23 (ventitre)".

Catasto Fabbricati: **Foglio di mappa 52, particella 606 subalterno 30**, Via Pompeo Neri, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq. 23, sup. cat. mq. 29, Rendita Catastale Euro 49,89".

Prezzo di vendita: € 17.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 17.000,00 / mq 23,00 = in c.t. € 740,00/mq.

Comparabile n. 3:

Atto di compravendita rep. n. 25.185 racc. n. 9697 rogato in data 05/02/2008 dal Notaio [REDACTED] di Certaldo, tra la società [REDACTED] (venditrice) e il signor [REDACTED] (acquirente).

Oggetto della vendita: "unità immobiliare facente parte del fabbricato, posto in Comune di Castelfiorentino (FI), Via Pompeo Neri, e più precisamente: il locale ad uso garage, della superficie di mq. 22,00 (metri quadrati ventidue virgola zero zero) circa, posto al piano primo interrato, distinto dal n. interno 64, composto da un unico vano".

Catasto Fabbricati: **Foglio di mappa 52, particella 606 subalterno 44**, Via Pompeo Neri, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 26, Rendita Catastale Euro 49,89”.

Prezzo di vendita: € 15.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 15.000,00 / mq 23,00 = in c.t. € 650,00/mq.

Comparabile n. 4

Atto di compravendita rep. n. 24.689 racc. n. 9313 rogato in data **27/07/2007** dal Notaio [redacted] [redacted] di Certaldo, tra la società “[redacted]” (venditrice) e il signor “[redacted]” (acquirente).

Oggetto della vendita: “unità immobiliare facente parte del fabbricato, posto in Comune di Castelfiorentino (FI), Via Pompeo Neri, e più precisamente: il locale ad uso garage, composto da un unico vano, della superficie di mq. 17 (diciasette) circa, posto al piano primo interrato, distinto dal n. interno 60”.

Catasto Fabbricati: **Foglio di mappa 52, particella 606 subalterno 68**, Via Pompeo Neri, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 23, Rendita Catastale Euro 39,04”.

Prezzo di vendita: € 15.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 15.000,00 / mq 18,00 = in c.t. € 830,00/mq.

Comparabile n. 5:

Atto di compravendita rep. n. 22.916 racc. n. 8081 rogato in data **13/03/2006** dal Notaio [redacted] [redacted] di Certaldo, tra la società “[redacted]” (venditrice) e i signori “[redacted]” (acquirenti).

Oggetto della vendita: “unità immobiliare facente parte del fabbricato, posto in Comune di Castelfiorentino (FI), Via Pompeo Neri, e più precisamente: box auto posto al piano secondo interrato, con accesso dalla Via Pompeo Neri, composto da un unico vano della superficie di circa mq. 20 (venti)”.

Catasto Fabbricati: **Foglio di mappa 52, particella 606 subalterno 101**, Via Pompeo Neri, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 23, Rendita Catastale Euro 43,38”.

Prezzo di vendita: € 18.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 18.000,00 / mq 20,00 = in c.t. € 900,00/mq.

Comparabile n. 6:

Atto di compravendita rep. n. 23.547 racc. n. 8499 rogato in data 01/08/2006 dal Notaio [redacted] di Certaldo, tra la società "" (venditrice) e i signori "" [redacted] (acquirenti).

Oggetto della vendita: "unità immobiliare facente parte del fabbricato, posto in Comune di Castelfiorentino (FI), Via Pompeo Neri, e più precisamente: box auto posto al piano secondo interrato, con accesso dalla detta Via Pompeo Neri, composto da un unico vano della superficie di circa mq. 20 (venti)".

Catasto Fabbricati: **Foglio di mappa 52, particella 606 subalterno 105, Via Pompeo Neri, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 26, Rendita Catastale Euro 49,89".**

Prezzo di vendita: € 18.500,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 18.500,00 / mq 23,00 = in c.t. € 800,00/mq.

I risultati dei prezzi unitari di vendita dei comparabili n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono così riepilogati:

comp. n°	indirizzo	categ. catast.	data transazione	prezzo	mq.	prezzo unitario (€/mq)
1	Via Pompeo Neri - piano T	C/6	13/07/2007	€ 15.000,00	18,00	€ 830,00
2	Via Pompeo Neri - piano S1	C/6	22/01/2007	€ 17.000,00	23,00	€ 740,00
3	Via Pompeo Neri - piano S1	C/6	05/02/2008	€ 15.000,00	23,00	€ 650,00
4	Via Pompeo Neri - piano S1	C/6	27/07/2007	€ 15.000,00	18,00	€ 830,00
5	Via Pompeo Neri - piano S2	C/6	13/03/2006	€ 18.000,00	20,00	€ 900,00
6	Via Pompeo Neri - piano S2	C/6	01/08/2006	€ 18.500,00	23,00	€ 800,00

2.3 - Scelta dei valori unitari di riferimento

A questo punto, essendo corrispondenti le caratteristiche "intrinseche" ed "estrinseche" dei beni da valutare e quelle dei comparabili, si ritiene di dover intervenire, al fine di rendere omogenei i risultati, applicando soltanto un abbattimento del valore dei comparabili, in funzione del calo dei valori immobiliari riscontrato tra l'epoca di definizione del loro prezzo (2006 - 2008) e l'attualità.

n° comparabile	prezzo unitario (€/mq)	SOGGETTO VS COMPARABILE							prezzo unitario adeguato (€/mq)
		data transazione	stato manutentivo - vetustà	dimensione	accessibilità	ubicazione	tipologia edilizia	Totale	
1	€ 830,00	-5%	-	-	-	-	-	-5%	€ 788,50
2	€ 740,00	-5%	-	-	-	-	-	-5%	€ 703,00
3	€ 650,00	-5%	-	-	-	-	-	-5%	€ 617,50
4	€ 830,00	-5%	-	-	-	-	-	-5%	€ 788,50
5	€ 900,00	-10%	-	-	-	-	-	-10%	€ 810,00
6	€ 800,00	-10%	-	-	-	-	-	-10%	€ 720,00
<i>Prezzo unitario medio</i>									€ 750,00

Il risultato della tabella di cui sopra dimostra l'attendibilità dell'indagine comparativa in quanto i prezzi unitari (escludendo dalla media i valori minimo e massimo estremi), sono compresi in un intervallo del 12% circa, il che rientra ancora nelle tolleranze che comunemente investono le perizie di stima.

Il valore unitario di riferimento rettificato è pertanto pari a

€ 750,00/mq (euro settecentocinquanta al metroquadrato) in c.t.

2.4 - Calcolo del valore di stima

Applicando il valore unitario di riferimento rettificato pari a € 750,00/mq., alla superficie catastale beni oggetto di stima si ottengono i seguenti valori:

destinazione d'uso	identificazione catastale	superficie (mq.)	valore unitario rettificato (€/mq.)	VALORE
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 25	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 42	22,00	€ 750,00	€ 16.500,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 48	18,00	€ 750,00	€ 13.500,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 49	18,00	€ 750,00	€ 13.500,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 51	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 52	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 53	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 54	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 55	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 56	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 57	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 58	21,00	€ 750,00	€ 15.750,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 59	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 60	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 61	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 62	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 63	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 64	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 65	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 66	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 69	18,00	€ 750,00	€ 13.500,00
autorimessa	fg. 52, p.lla 606, sub. 70	16,00	€ 750,00	€ 12.000,00

<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 71	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 72	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 73	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 74	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 75	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 76	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 77	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 78	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 80	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 81	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 82	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 83	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 84	19,00	€ 750,00	€ 14.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 85	21,00	€ 750,00	€ 15.750,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 86	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 87	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 88	17,00	€ 750,00	€ 12.750,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 89	17,00	€ 750,00	€ 12.750,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 90	23,00	€ 750,00	€ 17.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 91	23,00	€ 750,00	€ 17.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 92	23,00	€ 750,00	€ 17.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 94	23,00	€ 750,00	€ 17.250,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 95	22,00	€ 750,00	€ 16.500,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 96	22,00	€ 750,00	€ 16.500,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 99	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 100	20,00	€ 750,00	€ 15.000,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 102	21,00	€ 750,00	€ 15.750,00
<i>autorimessa</i>	fg. 52, p.lla 606, sub. 106	23,00	€ 750,00	€ 17.250,00
TOTALE				€ 747.750,00

Si determina quindi il valore complessivo del complesso immobiliare costituito da n. 50 locali autorimessa in Castelfiorentino, Via Pompeo Neri s.n.c. pari a
in c.t.:

€ 750.000,00 (euro settecentocinquantamila/00)

3) LIMITI DELL'INCARICO E CONCLUSIONI

La presente valutazione comprende i seguenti limiti:

- la stima ed i valori esplicitati si basano sul presupposto della conformità urbanistica delle unità immobiliari (in ottemperanza a quanto disposto dall'Art. 40 Comma 2, dall'Art. 41 Comma 1 della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, dalla Legge 23/12/1994 n. 724, e dalla Legge 22/03/1995 n. 85, in conformità ai principi dell'art. 32 del D.L. 30/09/2003 n. 269, come convertito con modificazioni dalla L. 24/11/2003 n. 326 e modificato dalla L. 24/12/2003 n. 350, ed in attuazione dell'art. 5 del D.L. 12/07/2004 n. 168, convertito con modifiche dalla L. 30/07/2004 n. 191). Eventuali difformità andrebbero ad incidere sui valori enunciati;
- la superficie delle unità immobiliari oggetto di stima (ed anche quella dei comparabili) non è stata misurata direttamente e corrisponde alla consistenza catastale riportata in visura;
- le informazioni relative alla consistenza, alla proprietà e allo stato giuridico dei beni oggetto di stima sono state fornite dalla Società Tognozzi, senza che siano state eseguite dal sottoscritto verifiche al riguardo;
- tutte le indicazioni contenute nel capitolo 1) *descrizione de bene* sono fornite dal sottoscritto al solo scopo di consentire l'identificazione e la valutazione dei beni in esame. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza averne eseguita la preventiva accurata verifica;
- le planimetrie rappresentative hanno il solo scopo di individuare la proprietà e il contesto in cui essa è collocata. Esse non devono essere considerate come un rilevamento o come una planimetria in scala;
- la stima del valore di mercato assume che la totalità dei beni sia libera da contratti di locazione immobiliare, leasing immobiliari, comodati d'uso, ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri oneri e pesi;

- non sono stati effettuati collaudi statici o verifiche sulla rispondenza alle norme degli impianti.

Il sottoscritto, ritiene di aver esposto quelli che sono gli elementi sostanziali per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità su basi obiettive che non possono essere trascurate, la cifra riscontrata è quella che si ritiene più equa, alla luce della correttezza e dell'obiettività con le quali, è stato esaminato il bene ed espletata la relazione.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.


Firenze, 28 novembre 2013

il tecnico
Geom. Luca Meucci

Firmato digitalmente da

Luca Meucci

CN = Meucci Luca
O = Collegio dei Geometri di
Firenze/80011570480
C = IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT


ASTE
GIUDIZIARIE.IT