



## Valutazione del Patrimonio Immobiliare

### RELAZIONE DI STIMA

#### 1. PREMESSA

Ho ricevuto incarico da [REDACTED] con sede in Barberino di Mugello via A. Meucci 15, di procedere alla valutazione del patrimonio immobiliare della Società e delle Società partecipate, [REDACTED] e [REDACTED].

La documentazione richiesta e ottenuta (urbanistica, catastale, contrattuale, etc.) è esauriente per procedere alla valutazione sintetica del patrimonio.

È stata eseguita, in più momenti, un visita agli immobili oggetto della valutazione, riscontrando la conformità fra la documentazione grafica (planimetrie di progetto, planimetrie catastali e estratti cartografici di P.R.G. e/o catastali - estratti di mappa) e lo stato dei luoghi.

#### 1.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Solitamente l'aspetto ufficiale della valutazione parametrica è fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate-Territorio. Nel caso specifico detti riferimenti sono assai limitati ed anche scarsamente pertinenti perché quelli forniti sono solitamente per edifici esistenti e di stato conservativo "NORMALE" che si riferisce a quello più frequente di ZONA<sup>1</sup> mentre, nei casi che qui verranno trattati, di tratta di immobili nuovi. Pertanto, anche laddove si potesse far riferimento alle rilevazioni dell'OMI, occorrerebbe interpretarle e renderle paragonabili a immobili nuovi. Viene in soccorso tuttavia il considerevole numero di rogiti notarili e atti preliminari di compravendita che forniscono elementi certi del mercato. Nel caso dei terreni edificabili il criterio valutativo è riferito all'incidenza percentuale dell'area sulla superficie da costruire, assunta per un valore intorno al 20+25%<sup>2</sup>, graduabile secondo i diversi avanzamenti e credibilità sui procedimenti amministrativi di tipo urbanistico.

<sup>1</sup> Secondo le istruzioni contenute nella pagina OMI con le indicazioni del range di valori

<sup>2</sup> Dati secondo CENSIS sul base nazionale che si attagliano anche al territorio di Barberino di Mugello



*Valutazione del Patrimonio Immobiliare***2.3 TERRENO NEL COMPARTO "LA MINIERA" IN FREGIO AL VIALE  
G. MATTEOTTI**

Si tratta di un lotto di terreno di circa m<sup>2</sup> 6.130,00 all'interno dell'area di intervento per ristrutturazione urbanistica denominata "La Miniera" e normata dalla Scheda di Trasformazione n° 52 del Regolamento Urbanistico del Comune di Barberino di Mugello R.U. (Cfr. Allegato 1 – Schede di Trasformazione). Il lotto di proprietà [REDACTED] corrispondente a circa il 13% della superficie



*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*

territoriale del Comparto, offre la possibilità di realizzare edifici a carattere commerciale/direzionale per circa m<sup>2</sup> 1.040,00 e residenziale per circa m<sup>2</sup> 640,00.



*Stefano Morelli*

*Stefano Morelli*

Il lotto è altamente appetibile poiché in fregio al viale Matteotti che è praticamente la circonvallazione sud del Capoluogo e l'unica area a concreta vocazione di saturazione residenziale e direzionale di Barberino, al pari dell'area



*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*

che verrà trattata al successivo punto 4.1. A pag. 8 è riportata una foto aerea per la localizzazione degli immobili trattati in questo paragrafo e nei paragrafi 4.1 Case Salaiola e 4.2 Neopolis.

In data 24.05.2010 è stata presentata la richiesta per l'avvio del procedimento per il Piano Attuativo ed è stato adempiuto alle successive richieste di integrazioni da parte dell'Amministrazione. Il procedimento di Piano Attuativo non è concluso.

Nella scheda di questa pag. 9 è riportata la scansione della proprietà dell'area, i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico (R.U.), gli estremi dell'atto di provenienza del terreno, le grandezze dimensionali delle costruzioni edificabili ed i riferimenti catastali.

*[Handwritten signature]*

La Miniera				quota	13%			
proprietà		[REDACTED]		quota	87%			
Provenienza		atto 9 [REDACTED]		4/03/2006 rep. 1598				
Regolamento Urbanistico R.U.								
R.U.	ST (Scheda Trasformazione) 52			comparto	ST	52		
					Sup Terr	51142		
					residenziale	SULA	4700	
					comm/direz	SULP	8000	
realizzazione propr: Mugello Lavori								
					residenziale	SULA	mq 1040	
					comm/direz	SULP	mq 640	
Catasto								
	foglio	particelle	sub	categ	classe	consistenza mq	rendita R.D.	R.A.
CT	97	853		sem arb	2	2827	€ 13,72	€ 8,76
		854		sem arb	2	3303	€ 16,04	€ 10,24
						6130		

§

Il criterio valutativo dell'area si basa sulla sua capacità edificatoria. In altri termini il valore è legato a quanta volumetria, e di quale tipologia di destinazione,

*[Handwritten signature]*

*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*

è possibile realizzare secondo le previsioni dello strumento urbanistico. Il dato di partenza è fornito dal valore unitario prevedibile del fabbricato finito. È dato fortemente prudentiale considerare che tale valore, alla ipotizzata data di realizzazione (circa 3-4 anni), sia paragonabile a quello attuale e cioè, per la tipologia residenziale a un valore oscillante intorno a 2.500 €/m<sup>2</sup><sup>3</sup> e per quella commerciale/direzionale a un valore oscillante intorno a 3.000 €/m<sup>2</sup>. L'OMI non fornisce alcun dato per immobili commerciali/direzionali. Il riferimento pertinente è a una serie di atti e preliminari di compravendita che interessano l'immobile [redacted] (r. paragrafo 4.2) situato in una zona paragonabile e distante non più di 200 metri. In considerazione dell'iter ancora da svolgere, ed anche sulla base dell'oscillazione dei dati Censis ritengo di attribuire alla superficie residenziale da realizzare (m<sup>2</sup> 1.040) un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 600,00, ed a quella commerciale/direzionale (m<sup>2</sup> 640) un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 650,00<sup>4</sup>. Ne risulta: 1.040 m<sup>2</sup> x 600,00 €/m<sup>2</sup> = € 624.000,00; 640 m<sup>2</sup> x 650,00 €/m<sup>2</sup> = € 416.000,00. Stimo a corpo la cifra di € 1.400.000,00. 1040000

<sup>3</sup> I dati OMI per abitazioni civili danno per stato conservativo "NORMALE" un valore massimo di €/m<sup>2</sup> 2.400,00. Nel caso di immobili residenziali nuovi (cfr. pag. 1, paragr. 1.1 e nota 1) tale parametro fornisce un dato sicuramente in difetto poiché il valore di un alloggio nuovo è sicuramente superiore a quello di un alloggio esistente in stato conservativo "NORMALE"

<sup>4</sup> La Banca Nazionale del Lavoro ha fatto eseguire dal geom. Leonardo Coppi di Prato la perizia del terreno nell'area Case Salaiola, trattata al paragrafo 4.1 della presente perizia e del tutto paragonabile come caratteristiche urbanistiche, di destinazione e di concreta suscettibilità a quella in questione della Miniera (fra l'altro è distante non più di 400 metri). La valutazione del geom. Coppi (22.02.2010) è stata di 800,00 € per ogni m<sup>2</sup> di superficie lorda edificabile)



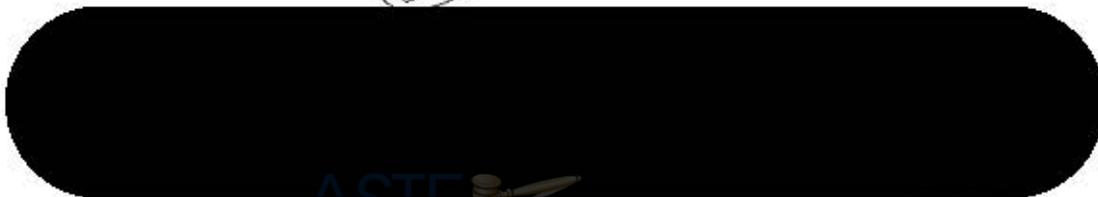
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*

§



Firenze 22 maggio 2013

dott. ing. Stefano Morelli



*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*

2.3 TERRENO NEL COMPARTO "LA MINIERA" IN FREGIO AL VIALE G. MATTEOTTI