



studio tecnico Geom. Luca MEUCCI
VALUTAZIONI, ASSISTENZA CONTRATTUALE
DUE DILIGENCE IMMOBILIARE
Viale S. Lavagnini, 42 - 50129 Firenze - tel. 0556580044
lucameucci@studiotecnicomeucci.it - luca.meucci@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**COMPLESSI IMMOBILIARI COLLABENTI in Comune di DICOMANO (FI),
denominati Podere "COLLE", Podere "SCASSI" e Podere "IL PRATO"
in Frazione SANTA LUCIA**

Proprietà: "Cooperativa Agricola Il Forteto - Società Agricola Cooperativa" con sede in Vicchio

podere COLLE



podere SCASSI



podere IL PRATO



Firenze, maggio 2023

1 - DESCRIZIONE DEI BENI	4
1.1 - Contesto localizzativo.....	4
1.2 - Podere “Colle” (foglio 19 particella 78).....	4
1.3 - Podere “Scassi” (foglio 19 particella 124).....	6
1.4 - Podere “Il Prato” (foglio 19 particella 126).....	8
2 - CONSIDERAZIONI DI STIMA	10
2.1 - Analisi del procedimento M.C.A. (Market Comparison Approach)	15
2.2 - Elementi di comparazione	16
3 - STIMA DEI COMPLESSI IMMOBILIARI	33
3.1 - Valutazione podere “Colle” (foglio 19 particella 78).....	37
3.2 - Valutazione podere “Scassi” (foglio 19 particella 124)	38
3.3 - Valutazione podere “Il Prato” (foglio 19 particella 126).....	39
CONCLUSIONI	40

Allegati:

- 1 - Individuazione catastale dei beni;
- 2 - Planimetria del complesso podere “Colle”;
- 3 - Planimetria del complesso podere “Scassi”;
- 4 - Planimetria del complesso podere “Il Prato”;
- 5 - Documentazione fotografica;
- 6 - Individuazione immobili comparabili.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMPLESSI IMMOBILIARI COLLABENTI in Comune di DICOMANO (FI),

denominati Podere "COLLE", Podere "SCASSI" e Podere "IL PRATO"

in Frazione SANTA LUCIA

Il sottoscritto **Geom. Luca Meucci**, 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, Viale Spartaco Lavagnini n. 42, è stato incaricato dal Dott. Maurizio Izzo, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "Cooperativa Agricola Il Forteto - Società Agricola Cooperativa", di redigere il seguente **rapporto di valutazione riguardante tre complessi immobiliari collabenti ubicati in Comune di Dicomano (FI) denominati: Podere "Colle", Podere "Scassi" e Podere "Il Prato", in Frazione Santa Lucia.**

Scopo della relazione è quello di esprimere una valutazione all'attualità dei beni in regime di libero mercato, sulla scorta della documentazione fornita allo scrivente ed in base a quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito preliminarmente alla stesura della presente.

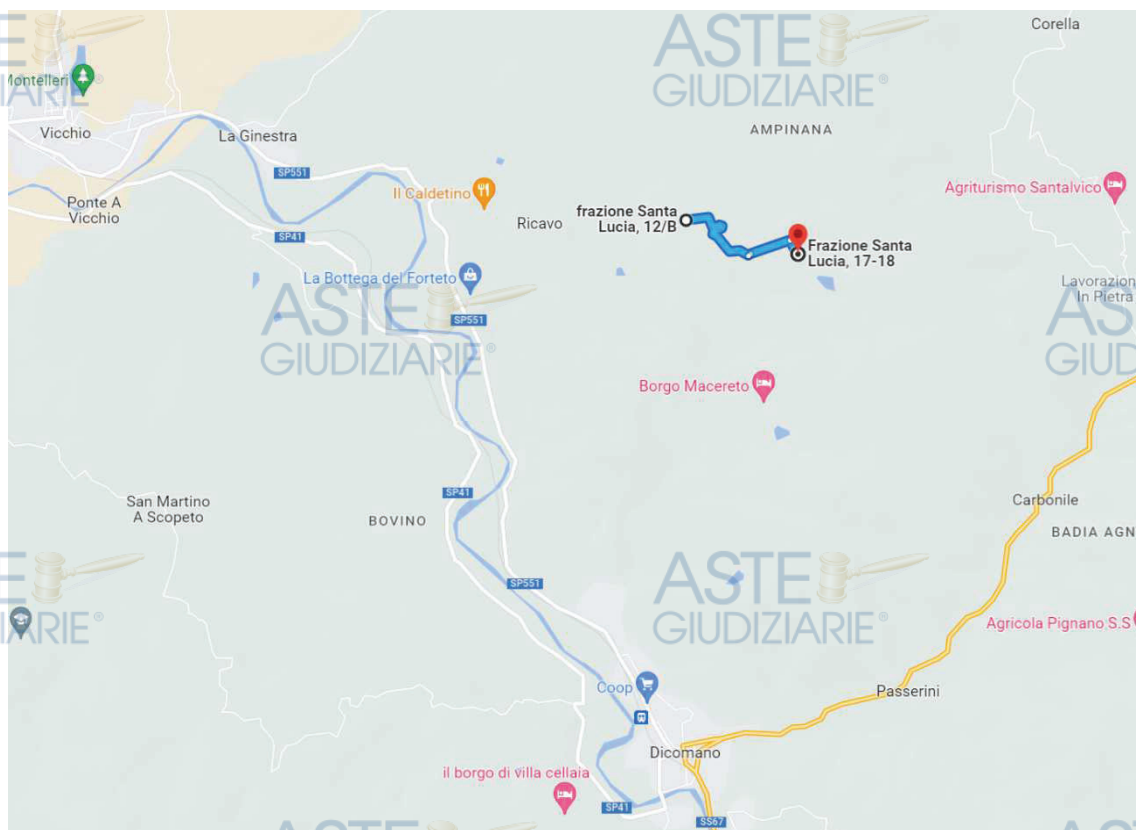
Ai fini della stima le proprietà immobiliari verranno valutate libere ed a prescindere dagli adempimenti eventualmente necessari a garantirne la libera commerciabilità e la conformità edilizia/urbanistica o la loro corretta rappresentazione catastale, in quanto tali aspetti di indagine sono stati espressamente esclusi dall'incarico conferito.

1 - DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 - Contesto localizzativo

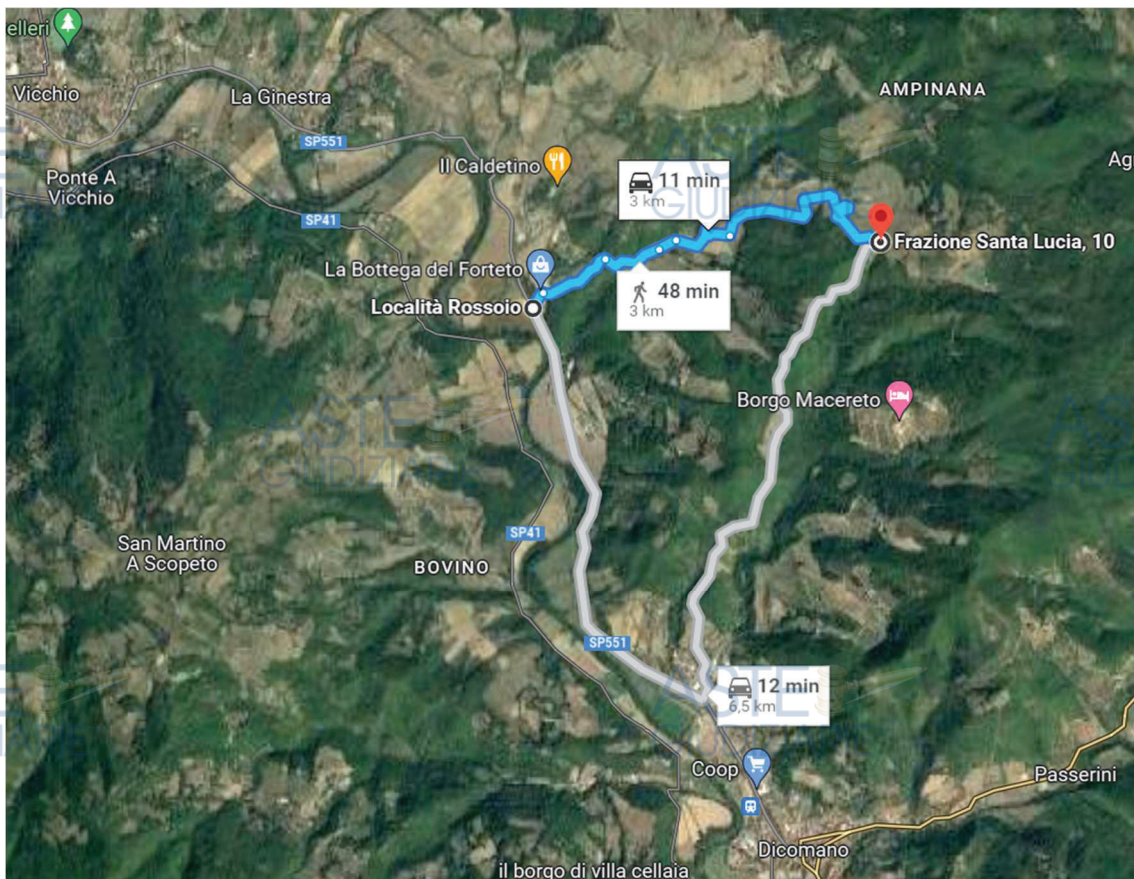
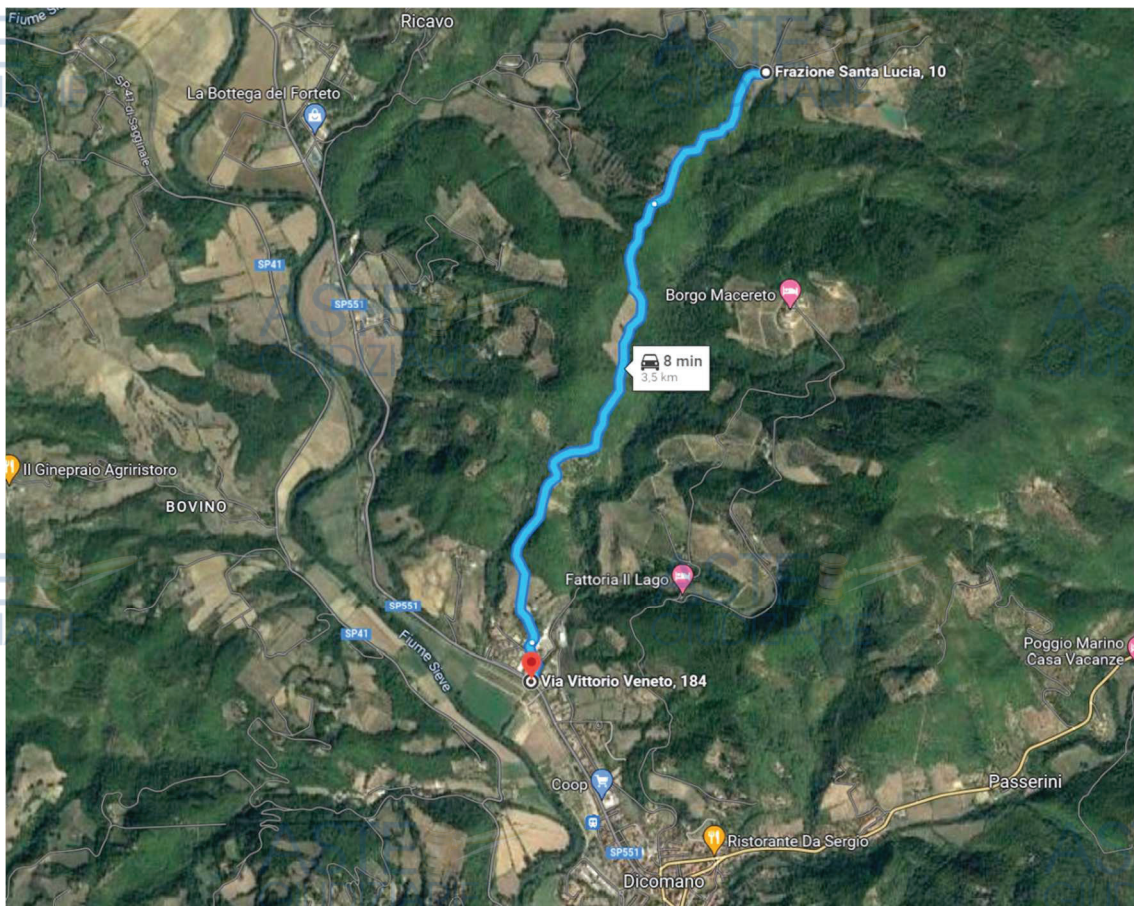
I beni da valutare sono situati in posizione pressoché equidistante dai centri abitati di Vicchio e di Dicomano, inseriti in contesto agricolo, contornati da boschi, campi coltivati e pascoli, con presenza intorno di soltanto pochi edifici sparsi.

Il centro di Firenze (a 40 Km. circa) è raggiungibile in auto in circa 1 ora. Il casello autostradale di Barberino di Mugello (autostrada A1 Milano-Napoli) dista circa 30 Km. ed è raggiungibile in auto in circa 35 minuti.



1.2 - Podere "Colle" (foglio 19 particella 78)

Il complesso immobiliare denominato podere "Colle" è raggiungibile attraverso due vie, che si incrociano in corrispondenza del podere "Il Trebbio", dal quale dista circa **350 metri attualmente percorribili solo a piedi non esistendo alcuna strada carrabile**. La prima via, parzialmente asfaltata, collega direttamente Dicomano che dista circa 3,5 km. L'altra strada, quasi totalmente sterrata ed in taluni punti piuttosto dissestata si diparte dalla Strada Provinciale n. 551 Traversa del Mugello in Località Rossoio che dista circa 3 km.



Il complesso è costituito da **tre ruderi di fabbricati rurali** isolati con resede di pertinenza.

L'edificio principale (**ex casa colonica**) si sviluppa su due piani fuori terra, così come l'antistante **ex fienile**. Il terzo fabbricato, già destinato a **stalletti** è formato da un unico piano fuori terra.

L'intero complesso, come detto, si trova attualmente nello stato di rudere per cui necessita di una totale ristrutturazione.

L'immobile è **privo di strada di accesso** e alla data del sopralluogo (24/05/2023) si è presentato **completamente inaccessibile a causa della fitta vegetazione circostante, non è stato quindi possibile constatarne la consistenza per la quale si è fatto riferimento, vista la puntuale descrizione in essa contenuta, alla perizia a firma dell'Ing. Claudio Chelazzi del 05/10/2015, epoca nella quale presumibilmente le condizioni dell'immobile ne consentivano un miglior accesso.**

Il complesso dispone di un'ottima panoramicità.

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Dicomano il bene sopra descritto è censito in conto alla ditta "Cooperativa Agricola Il Forteto Società Agricola Cooperativ" sede in Vicchio (FI)", codice fiscale 01408150488, proprietà per 1/1, come segue:

Indirizzo	Piano	Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
Frazione Santa Lucia n. 16	T	19	78	-	F/2 (unità collabenti)	-	-	-	-

Al **Catasto Terreni** del Comune di Dicomano i fabbricati e l'area esterna di pertinenza sono censiti in carico alla "partita 1 - area di enti urbani e promiscui", come segue:

Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie (mq)	Red. Dom.	Red. Agr.
19	78	ente urbano	-	890	-	-

1.3 - Podere "Scassi" (foglio 19 particella 124)

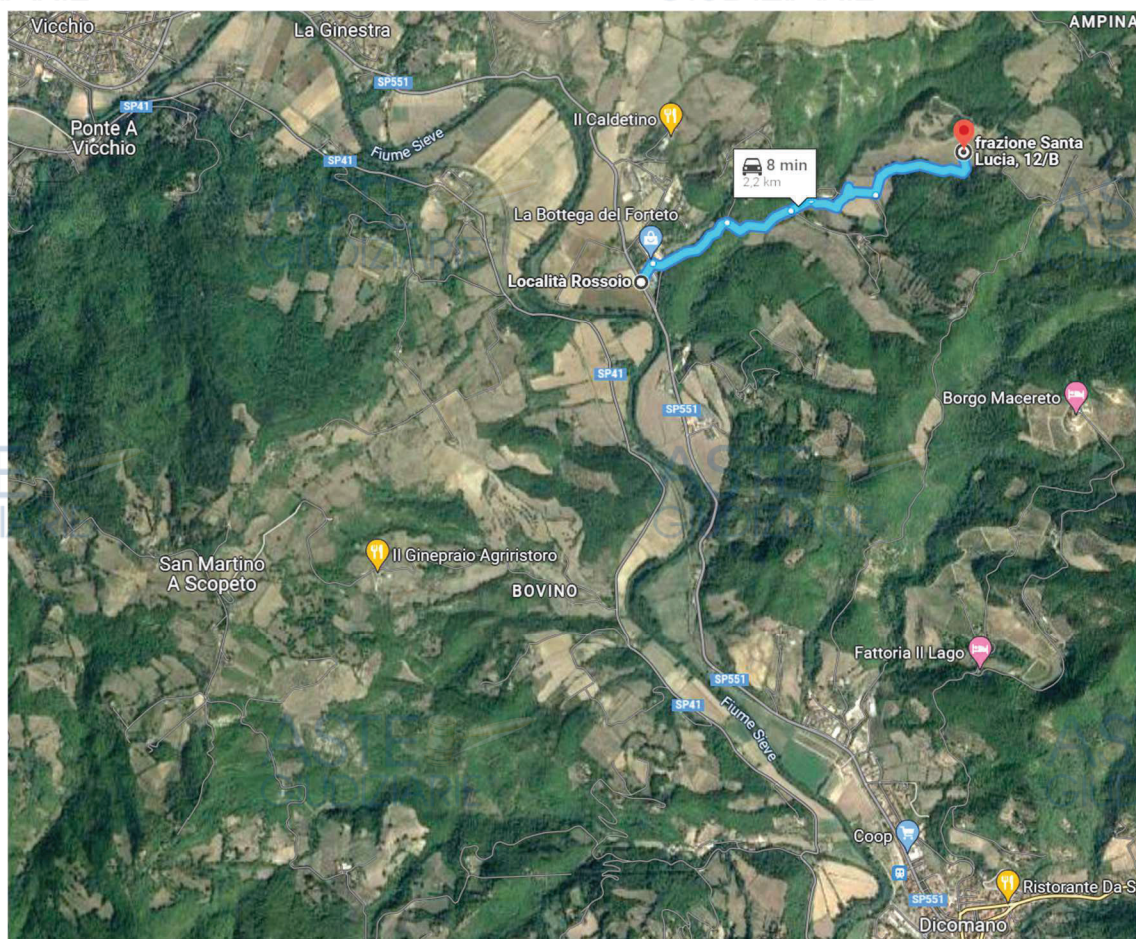
L'immobile denominato podere "Scassi" è raggiungibile percorrendo un tratto di strada sterrata (circa 2,2 km), in taluni punti piuttosto dissestata, deviando dalla Strada Provinciale n. 551 Traversa del Mugello in Località Rossoio.

Il bene è costituito da **un unico fabbricato rurale (ex casa colonica)** isolato, che si sviluppa su due piani fuori terra con resede di pertinenza.

L'edificio, come detto, si trova attualmente nello stato di rudere per cui necessita di una totale ristrutturazione.

L'immobile alla data del sopralluogo (24/05/2023) si è presentato non misurabile a causa della fitta vegetazione circostante, non è stato quindi possibile constatarne la consistenza per la quale si è fatto riferimento, vista la puntuale descrizione in essa contenuta, alla perizia a firma dell'Ing. Claudio Chelazzi del 05/10/2015, epoca nella quale presumibilmente le condizioni dell'immobile ne consentivano un miglior accesso.

Il bene dispone di una panoramicità molto buona.



Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Dicomano il bene sopra descritto è censito in conto alla ditta “Cooperativa Agricola Il Forteto Società Agricola Cooperativ” sede in Vicchio (FI), codice fiscale 01408150488, proprietà per 1/1, come segue:

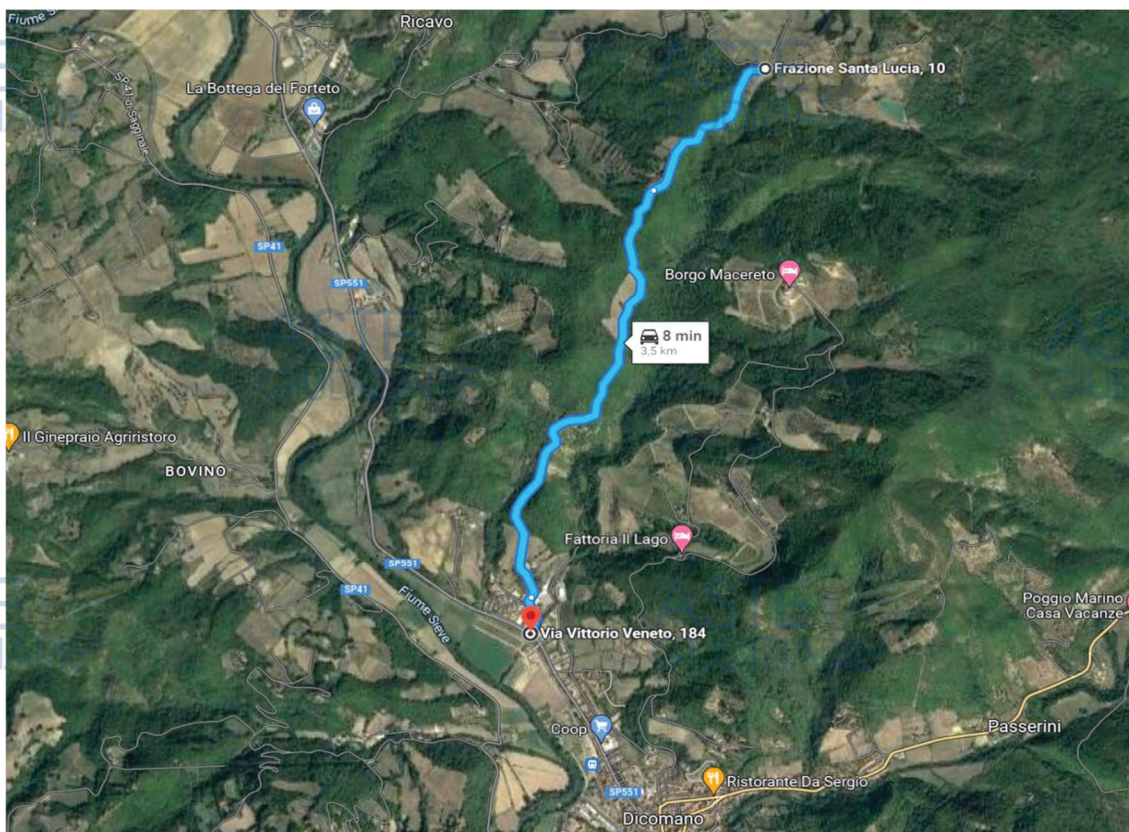
Indirizzo	Piano	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
Frazione Santa Lucia snc	T-1	19	124	-	F/2 (unità collabenti)	-	-	-	-

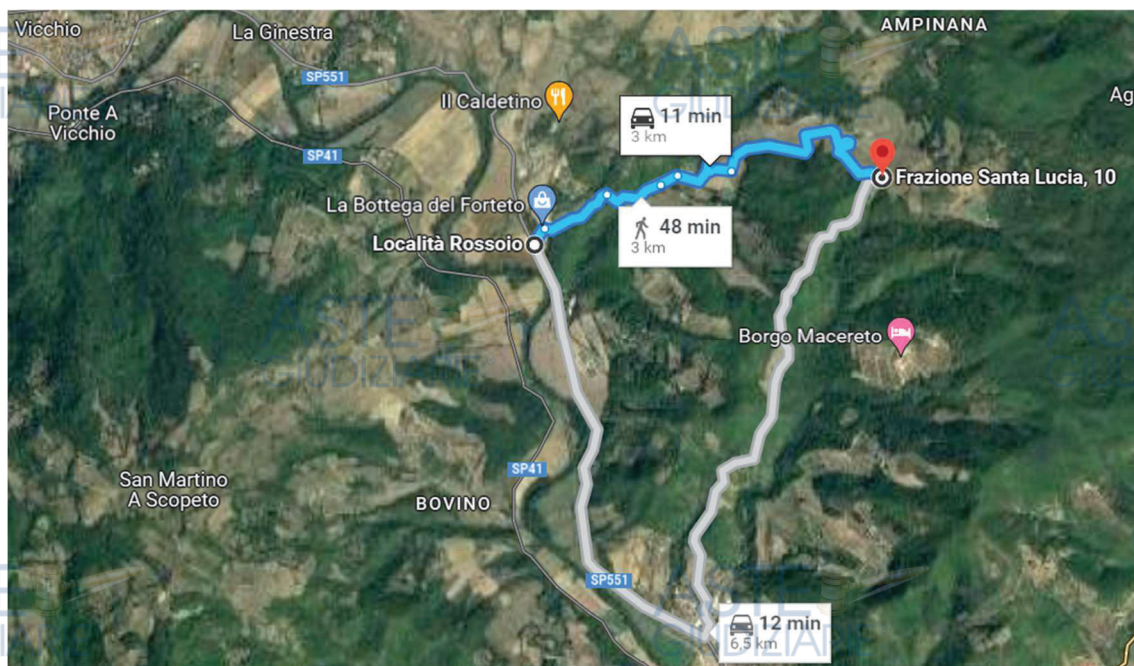
Al **Catasto Terreni** del Comune di Dicomano il fabbricato e l'area esterna di pertinenza sono censiti in carico alla "partita 1 - area di enti urbani e promiscui", come segue:

Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie (mq)	Red. Dom.	Red. Agr.
19	124	ente urbano	-	690	-	-

1.4 - Podere "Il Prato" (foglio 19 particella 126)

Il complesso immobiliare denominato podere "Il Prato" è raggiungibile attraverso due vie, che si incrociano in corrispondenza del podere "Il Trebbio", dal quale dista circa **350 metri attualmente percorribili solo con veicoli fuoristrada**. La prima via, parzialmente asfaltata, collega direttamente Dicomano che dista circa 3,5 km. L'altra strada, quasi totalmente sterrata ed in taluni punti piuttosto dissestata si diparte dalla Strada Provinciale n. 551 Traversa del Mugello in Località Rossoio che dista circa 3 km.





Il complesso è costituito da **due ruderi di fabbricati rurali** isolati con resede di pertinenza (di un terzo piccolo fabbricato che faceva parte del complesso e che è tuttora riportato sull'elaborato planimetrico e sulla mappa catastale, attualmente non rimane alcuna traccia visibile).

L'edificio principale (**ex casa colonica**) si sviluppa su tre piani fuori terra. L'antistante **ex fienile** su un unico piano e in piccola parte su di un secondo livello.

L'intero complesso, come detto, si trova attualmente nello stato di rudere per cui necessita di una totale ristrutturazione. Per la determinazione della consistenza si è fatto riferimento alle planimetrie fornite dal Geom. Roberto Ciullini, tecnico incaricato della Proprietà.

L'immobile dispone di un'ottima panoramicità.

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Dicomano il bene sopra descritto è censito in conto alla ditta "Cooperativa Agricola Il Forteto Società Agricola Cooperativ" sede in Vicchio (FI)", codice fiscale 01408150488, proprietà per 1/1, come segue:

Indirizzo	Piano	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
<i>Frazione Santa Lucia n. 13</i>	T-1	19	126	-	F/2 (unità collabenti)	-	-	-	-

Al **Catasto Terreni** del Comune di Dicomano i fabbricati e l'area esterna di pertinenza sono censiti in carico alla "partita 1 - area di enti urbani e promiscui", come segue:

Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie (mq)	Red. Dom.	Red. Agr.
19	126	ente urbano	-	1540	-	-

2 - CONSIDERAZIONI DI STIMA

Per ricavare oggettivi valori di stima, gli immobili devono essere valutati con unicità di metodo, anche se diversi possono essere i **criteri di valutazione** e cioè:

- criterio del **valore di mercato**, che si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro tra domanda ed offerta;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 **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.

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

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".

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.

A questo riguardo, nel caso in esame, non essendo capaci gli immobili analizzati di produrre alcun reddito, visto lo stato di assoluto degrado in cui attualmente versano, il metodo della capitalizzazione del reddito non è applicabile nemmeno come riscontro al criterio del valore venale.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima si baserà unicamente sul criterio del “VALORE DI MERCATO” con il metodo dell’M.C.A.

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.

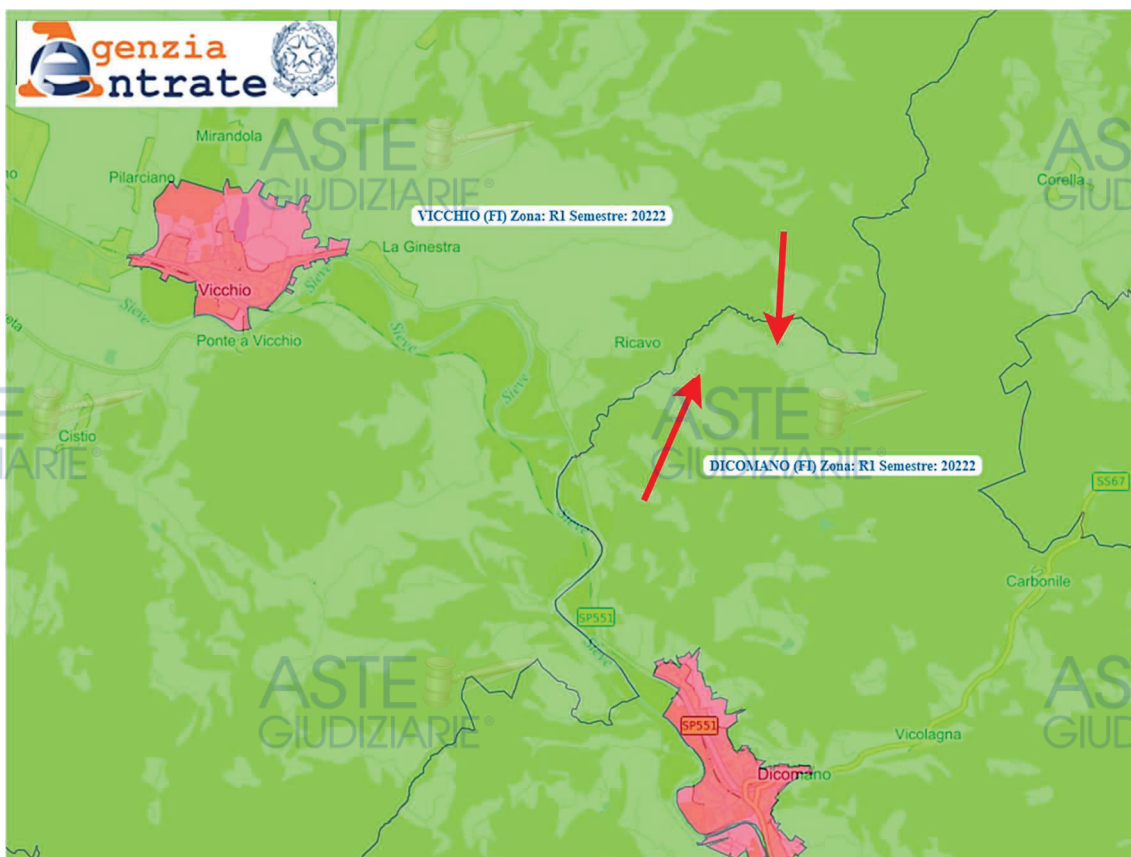
La prima fase del processo “*analisi del segmento del mercato immobiliare*”, si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando e selezionando i parametri del segmento immobiliare di appartenenza del campione. Nel caso in esame il sottoscritto ha provveduto a ricercare, effettuando numerose visure presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, l'esistenza di transazioni riguardanti immobili simili nella zona avvenute in epoca recente, selezionando le cinque 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 richiamati i valori di mercato indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e quelli desunti dalle ricerche esperite dallo scrivente.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO Microzona catastale n.: 0
Comune: DICOMANO Codice di zona: R1 Destinazione: Residenziale

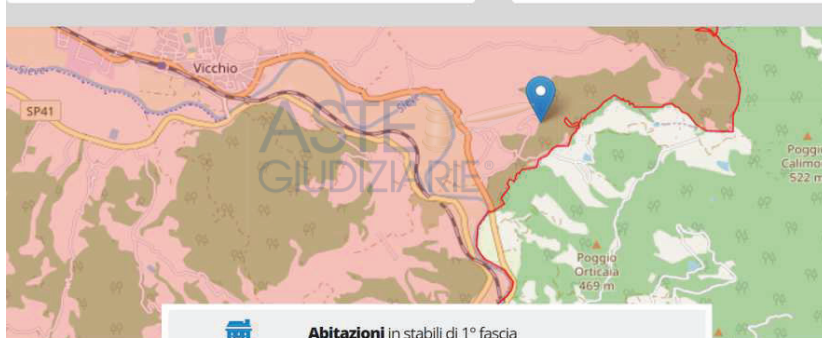
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,3	4,9	L
Box	NORMALE	500	750	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	3,4	5,1	L

Provincia: FIRENZE Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO Microzona catastale n.: 0
Comune: VICCHIO Codice di zona: R1 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1950	L	4	6	L

ZONA RESTO DEL TERRITORIO

Posizione Zona **Rurale / Non Urbanizz** Tipologia Prevalente **Boschi**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona



Valore minimo

Euro **833**

Valore medio

Euro **1.109**

Valore massimo

Euro **1.384**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **707**

Valore medio

Euro **940**

Valore massimo

Euro **1.173**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **655**

Valore medio

Euro **800**

Valore massimo

Euro **945**



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.045**

Valore medio

Euro **1.386**

Valore massimo

Euro **1.728**

Andamento dei prezzi degli immobili a Dicomano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Dicomano, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



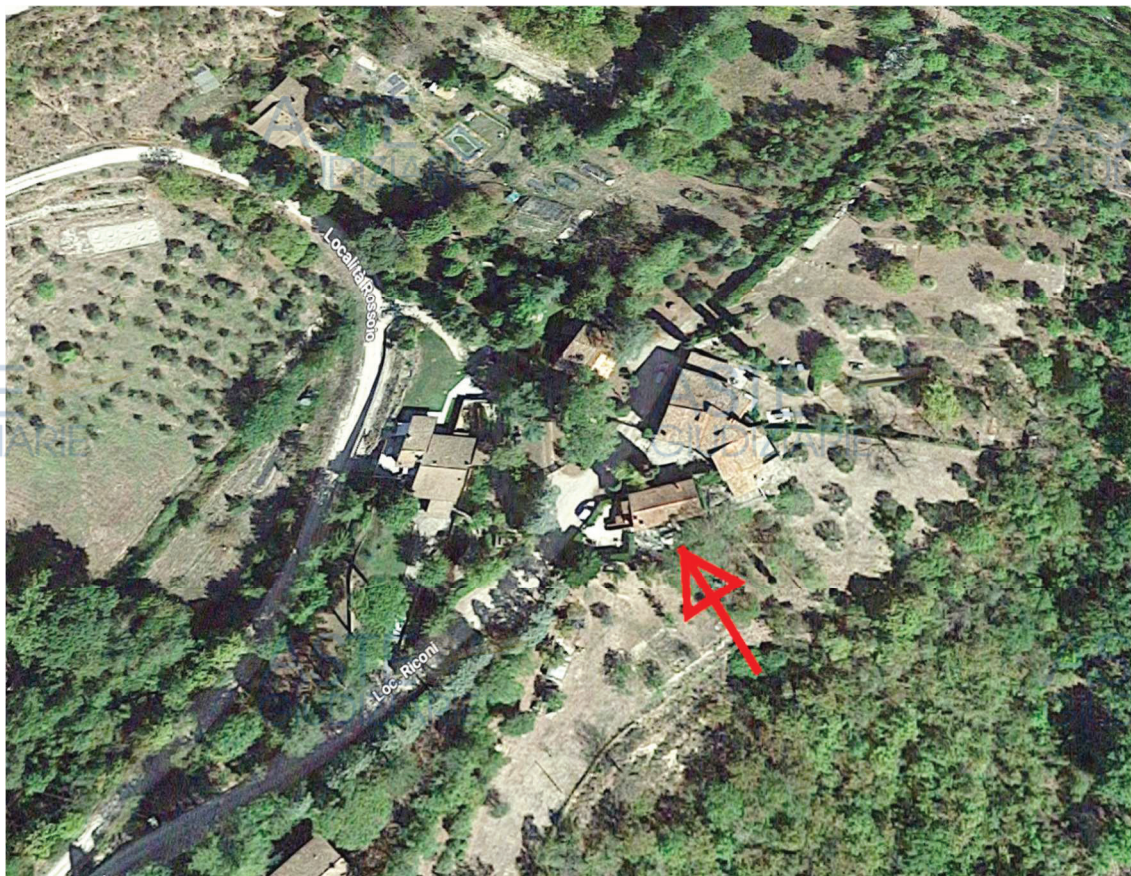
A Marzo 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.476 al metro quadro**, con un aumento del 2,22% rispetto a Marzo 2022 (1.444 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Dicomano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2021, con un valore di **€ 1.558 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.414 al metro quadro.

Nell'ambito della fase di rilevazione dei dati descritta al paragrafo precedente, al fine di reperire recenti atti di compravendita che abbiano interessato "immobili comparabili" si è provveduto ad effettuare presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, un'ampia ricerca che ha interessato gli interi fogli di mappa 18, 19 e 20 del Comune di Dicomano e gli interi fogli di mappa 91, 93 e 102 del Comune di Vicchio. Analizzando il periodo dal 01/01/2018 al 13/04/2023 si è rilevato essere stati trascritti un discreto numero di atti di compravendita, utili in quanto riguardanti immobili simili e comparabili a quelli oggetto di stima.

Si passa quindi a descrivere il campione di "comparabili" rilevato.

Comparabile n. 1:

Atto di compravendita del 13/03/2023 per Notaio Martina Salvini di Firenze, repertorio n. 4.024, raccolta n. 3.002, trascritto a Firenze in data 21/03/2023 al n. 8.418 r.p.



Oggetto della vendita:

“in Primo Luogo - I signorila vendono, ciascuno per i diritti indivisi pari a un mezzo e così in solido fra loro, alla signora [REDACTED] che

accetta ed acquista,
il diritto di piena
proprietà, sul
seguente compendio
immobiliare,
porzione del
fabbricato che si
sviluppa su due
piani fuori terra,
ubicato nel Comune



di **Vicchio (FI), Frazione Rossoio**, che le parti così descrivono e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terreno**, con accesso da resede comune, costituita da quattro vani catastali compreso piccolo balcone dal quale si accede all'unità stessa.

Il tutto distinto al **Catasto Fabbricati** del predetto Comune di Vicchio (FI) come segue:

foglio 102 particella 206 sub. 203, categoria **A/4**, classe 3, consistenza vani 4 (quattro), **superficie catastale totale mq. 70, totale escluse aree scoperte mq. 69**, Frazione Rossoio snc piano: T, rendita euro 169,40”.

“**in Secondo Luogo** - I signori vendono, ciascuno per i diritti indivisi pari a un mezzo e così in solido fra loro, al signorche accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà, sul seguente compendio immobiliare, porzione del fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, ubicato nel **Comune di Vicchio (FI), Frazione Rossoio**, che le parti così descrivono e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo**, con accesso da resede comune, costituita da quattro vani catastali compreso piccolo balcone dal quale attraverso scala esterna si accede all'unità stessa;
- appezzamenti di terreno agricolo, in Loc. Caldetta lungo la via di Rossoio, uno posto a valle della stessa, a forma di trapezio irregolare, a giacitura collinare avente una superficie complessiva di catastali mq. 6270 (seimiladuecentosettanta), l'altro posto a monte della strada vicinale con accesso diretto dalla strada, avente forma irregolare ed una superficie complessiva di catastali mq. 530 (cinquecentotrenta).

Il tutto distinto al:

Catasto Fabbricati del predetto Comune di Vicchio (FI) nel **foglio 102 particella 206 sub. 204**, categoria **A/4**, classe 3, consistenza vani 4 (quattro), **superficie catastale totale mq. 72, totale escluse aree scoperte mq. 69**, Frazione Rossoio snc piano: T - 1, rendita euro 169,40, **l'unità abitativa**.

Catasto Terreni del predetto Comune di Vicchio (FI) come segue:

foglio 102 particella 45, area rurale di are 3 (tre) e centiare 10 (dieci), priva di rendita;

foglio 102 particella 142, area rurale di are 2 (due) e centiare 20 (venti), priva di rendita;

foglio 102 particella 207, seminativo arborato di are 23 (ventitré) e centiare 10 (dieci), classe 3, R.D euro 7,75, R.A. euro 5,97,

foglio 102 particella 57, pascolo di are 39 (trentanove) e centiare 60 (sessanta), classe 2, R.D euro 1,23 R.A. euro 0,82, i terreni.”

Superficie commerciale (calcolata in riferimento alla superficie catastale):

descrizione	superficie catastale totale mq.	rapporto mercantile	superficie commerciale mq.
Appartamento al piano terreno (sub. 203)	70,00	1,00	70,00
Appartamento al piano primo (sub. 204)	72,00	1,00	72,00
Totale			142,00

Considerato che con detto atto, tra il primo e secondo luogo, si trasferisce la totalità dell'edificio e delle sue pertinenze coperte e scoperte a comune tra le due unità immobiliari che lo compongono, ai fini della determinazione del valore unitario del bene si ritiene di doverne considerare il prezzo di vendita complessivo.

Prezzo di vendita di entrambi gli appartamenti: € 112.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 112.000,00 / mq 142,00 = in c.t. € 790,00/mq

Dal paragrafo relativo alla situazione urbanistica ed edilizia riportato nell'atto di trasferimento, si evince che la costruzione dell'edificio risale a data anteriore all'anno 1942 e che successivamente, esclusi i provvedimenti di sanatoria, lo stesso è stato oggetto unicamente di opere relative a Licenza Edilizia dell'anno 1976 e sua successiva variante del 1977. Le unità immobiliari inoltre risultano sprovviste di certificato di abitabilità/agibilità. Da tutto ciò si deduce che al momento della vendita l'edificio necessitasse, quantomeno, di opere di manutenzione.

Comparabile n. 2

Atto di compravendita del 19/09/2022 per Notaio Niccolò Rinaldi di Firenze, repertorio n. 10.909, raccolta n. 8.650, trascritto a Firenze in data 28/09/2022 al n. 29.429 r.p.



Oggetto della vendita:

“in Primo Luogo - La signora [REDACTED] vende e trasferisce alla signora [REDACTED], che accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente porzione di un fabbricato condominiale, elevato su più piani fuori terra, posto in **Comune di Vicchio, frazione Rossoio numero 11**, e precisamente:

- **appartamento per civile abitazione situato al piano terreno**, con accesso dal cancello, posto al confine con la strada bianca via di Rossoio numero 11, composto da ingresso, due disimpegni, soggiorno con adiacente ampio locale privo di altezza abitabile, zona cottura, due camere, due bagni, una dispensa ed una cantina, con annessi due terreni pertinenziali confinanti con le aree di cui al successivo luogo.

Al **Catasto Fabbricati** di detto Comune l'unità immobiliare sopra descritta risulta intestata a giusto conto e censita con le seguenti indicazioni:

Foglio 102, particella 230, subalterno 503, frazione Rossoio numero 11, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale metri quadrati 189 (centottantanove), rendita catastale Euro 451,90 (l'appartamento).



Al Catasto Terreni di detto Comune i terreni sopra descritti risultano intestati a giusto conto e censiti con le seguenti indicazioni:

- Foglio 102, particella 372, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie metri quadrati 119 (centodiciannove), reddito dominicale Euro 0,04 e reddito agrario Euro 0,02 (il primo terreno);
- Foglio 102, particella 374, qualità seminativo, classe 3, superficie metri quadrati 42 (quarantadue), reddito dominicale Euro 0,14 e reddito agrario Euro 0,14 (il secondo terreno)."

Superficie commerciale (calcolata in riferimento alla superficie catastale):

descrizione	superficie catastale totale mq.	rapporto mercantile	superficie commerciale mq.
Appartamento al piano terreno	189	1,00	189,00
Totale			189,00

Prezzo di vendita dell'appartamento: € 258.500,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 258.500,00 / mq 189,00 = in c.t. € 1.370,00/mq

Dal paragrafo relativo alle menzioni urbanistiche riportato nell'atto di trasferimento, si evince che la costruzione del complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia dell'anno 1973 e che successivamente, esclusi i provvedimenti di sanatoria, lo stesso è stato oggetto di opere di cui a D.I.A. terminate nell'anno 2012. Il bene in oggetto risulta sprovvisto del certificato o licenza di abitabilità. Da tutto ciò si deduce che al momento della vendita l'edificio si trovasse in buono stato di manutenzione.

Comparabile n. 3

Atto di compravendita del **26/07/2022** per Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve, repertorio n. 76.420, raccolta n. 19.142, trascritto a Firenze in data 27/07/2022 al n. 24.555 r.p.



Oggetto della vendita:

“La società "Cooperativa Agricola Il Forteto - Società Agricola Cooperativa", come sopra rappresentata, dichiara di vendere alla signora [REDACTED], la quale dichiara di acquistare, in sua piena ed esclusiva proprietà, l'immobile seguente:

Complesso immobiliare posto in **Comune di Dicomano (FI), località San Lamberto (frazione**

Orticaia n. 15) confinante con "Cooperativa Agricola Il Forteto - Società Agricola Cooperativa" da più lati, Via di Orticaia, salvo se altri, così composto:

a) Appezamento di terreno agricolo a forma di poligono irregolare della superficie complessiva di mq. 74.617,00 adiacente al sotto citato fabbricato.

Al Catasto Terreni del Comune di Dicomano il terreno sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa 20:

- particella 9, porzione AA, qualità Seminativo cl. 2, superficie mq. 473, reddito dominicale Euro 1,95, reddito agrario Euro 1,83;
- particella 9, porzione AB, qualità Bosco Ceduo cl. 2, superficie mq. 4737, Reddito dom. Euro 3,43, reddito agr. Euro 0,73;
- particella 10, porzione AA, qualità Seminativo cl. 2, superficie mq. 9850, reddito dominicale Euro 40,70, reddito agrario Euro 38,15;
- particella 10, porzione AB, qualità Bosco Ceduo cl. 2, superficie mq. 1887, Reddito dom. Euro 1,36, reddito agr. Euro 0,29;
- particella 11, porzione AA, qualità Seminativo cl. 2, superficie mq. 23084, reddito dominicale Euro 95,38, reddito agrario Euro 89,41;
- particella 11, porzione AB, qualità Bosco Ceduo cl. 2, superficie mq. 6576, Reddito dom. Euro 4,75, reddito agr. Euro 1,02;
- particella 14, porzione AA, qualità Seminativo cl. 2, superficie mq. 126, reddito dominicale Euro 0,52, reddito agrario Euro 0,49;
- particella 14, porzione AB, qualità Bosco Ceduo cl. 2, superficie mq. 3134, reddito dom. Euro 2,27, reddito agr. Euro 0,49;
- particella 15, porzione AA, qualità Seminativo cl. 2, superficie mq. 535, reddito dominicale Euro 2,21, reddito agrario Euro 2,07;
- particella 15, porzione AB, qualità Bosco Ceduo cl. 2, superficie mq. 3255, reddito dom. Euro 2,35, reddito agr. Euro 0,50;
- particella 17, porzione AA, qualità Seminativo cl. 2, superficie mq. 440, reddito dominicale Euro 1,82, reddito agrario Euro 1,70;
- particella 17, porzione AB, qualità Bosco Ceduo cl. 2, superficie mq. 2680, reddito dom. Euro 1,94, reddito agr. Euro 0,42;
- particella 231, porzione AA, qualità Orto Irrig cl. U, superficie mq. 540, reddito dominicale

Euro 139,44, reddito agrario Euro 68,33;

- particella 231, porzione AB, qualità Seminativo cl. 2, superficie mq. 8870, Reddito dom. Euro 36,65, reddito agr. Euro 34,36;

- particella 231, porzione AC, qualità Bosco Ceduo cl. 2, superficie mq. 3570, Reddito dom. Euro 2,58, reddito agr. Euro 0,55.

b) intero fabbricato rurale, pertinenza e a servizio del sopra citato terreno, isolato e libero su quattro lati, composto da due distinti appartamenti ad uso civile abitazione che occupano rispettivamente i piani terreno e seminterrato, oltre ad ampio resede circostante e cantina posta al piano seminterrato.



L'unità immobiliare posta al piano terreno è composta da nove vani compresa la cucina oltre servizi ed accessori per una superficie lorda complessiva di mq. 200.

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato è composta da tre vani compresa la cucina oltre servizi ed accessori per una superficie lorda complessiva di mq. 75.

La cantina posta al piano seminterrato è composta da un unico locale accessibile dall'esterno.

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Dicomano gli immobili sopra descritti risultano censiti nel foglio di mappa 20:

- **particella 16 sub. 2**, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 9,50, **superficie catastale mq. 199**, rendita catastale proposta ex D.M. 701/94 Euro 613,29;

- **particella 16 sub. 500**, piano S1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 3,50, **superficie**

catastale mq. 74, rendita catastale proposta ex D.M. 701/94 Euro 225,95;

- **particella 16 sub. 501**, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 16, **superficie**

catastale mq. 25, rendita catastale proposta ex D.M. 701/94 Euro 47,93.

Superficie commerciale (calcolata in riferimento alla superficie catastale):

descrizione	superficie catastale totale mq.	rapporto mercantile	superficie commerciale mq.
Appartamento al piano terreno	199	1,00	199,00
Appartamento al piano seminterrato	74	1,00	74,00
Cantina al piano seminterrato	25	0,25	6,25
Totale			279,25

Prezzo di vendita del fabbricato: € 220.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 220.000,00 / mq 279,00 = in c.t. € 790,00/mq

Dal paragrafo relativo alle menzioni urbanistiche riportato nell'atto di trasferimento, si evince che il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente, esclusi i provvedimenti di sanatoria, lo stesso è stato oggetto di opere di cui a Concessione Edilizia del 1999 conclusesi con il deposito del certificato di abitabilità nell'anno 2002. Da ciò si deduce che al momento della vendita l'edificio si trovasse in normale stato di manutenzione.

Comparabile n. 4

Atto di compravendita del 07/12/2021 per Notaio Filippo Russo di Firenze, repertorio n. 18.489, raccolta n. 9.861, trascritto a Firenze in data 13/12/2021 al n. 37.270 r.p.

Oggetto della vendita:

“in Primo Luogo - La signora [REDACTED], che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile:

Fabbricato indipendente a uso civile abitazione in Comune di Vicchio, località Santa Lucia

Casa Romana, frazione Ampinana n. 46, sviluppato su due piani fuori terra e con annesso

resede di pertinenza di circa 350 mq. e così composto: due vani, di cui uno con uso cucina al piano terreno; due camere, disimpegno e bagno al piano primo cui si arriva da scala interna.

Si accede al bene da porzione di terreno in parte già occupata dalla strada vicinale di Santa Lucia, distinta dalla particella 157 del foglio 93 e in parte da terreno distinto dalla particella 140,

particelle gravate da relativa servitù in forza dell'atto Romoli del 28 luglio 2003, costituente provenienza del bene e di cui in appresso detto.



Il tutto censito, in giusto conto, agli atti catastali del Comune di Vicchio, come segue:

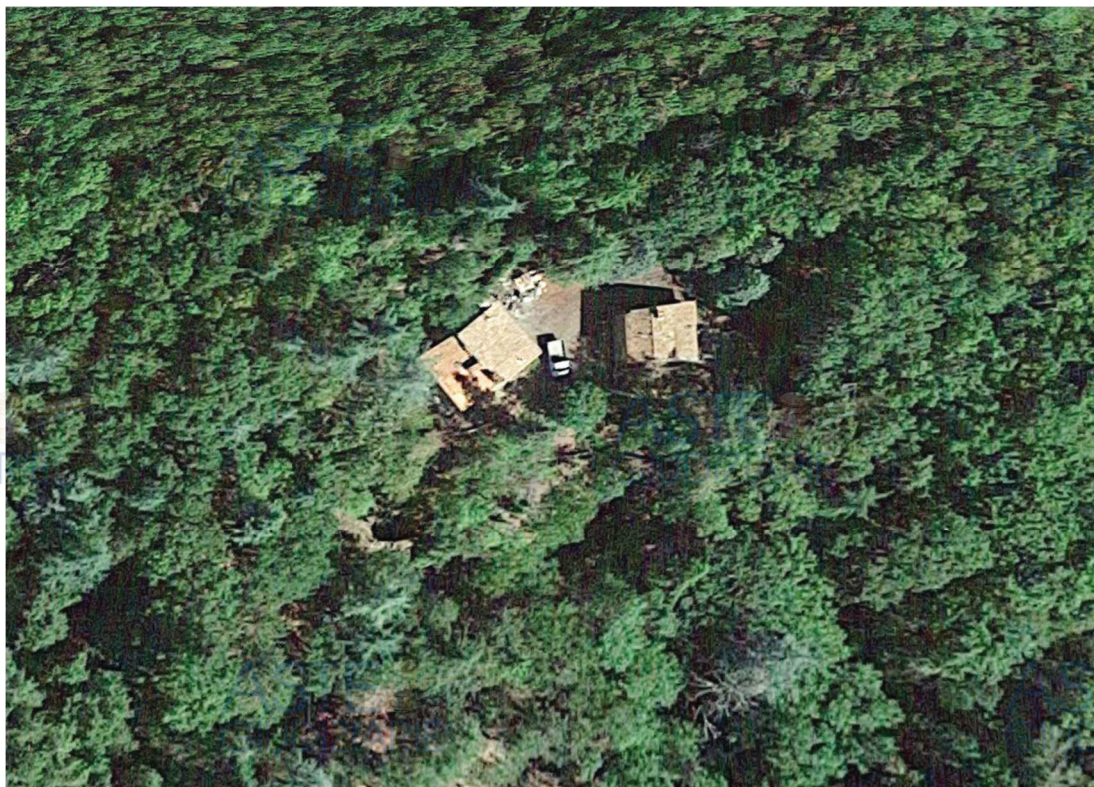
Catasto Fabbricati: Foglio 93:

particella 129, Frazione Ampinana n. 46, piano T-1, categoria A/3, Classe 4, vani 4,5, **superficie catastale mq. 99**, Rendita Catastale Euro 290,51.”

“**in Secondo Luogo** - il signor [REDACTED], che accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili posti in **Comune di Vicchio, località Santa Lucia Casa Romana, frazione Ampinana**, e precisamente:

- A) **Fabbricato indipendente, ex colonica**, senza numero civico, sviluppato su due piani fuori terra e con annesso resede di pertinenza di circa 390 mq. e così composto: due vani, di cui uno a uso cucina e bagno al piano terreno; disimpegno, bagno, altro disimpegno, due vani, oltre veranda (cui si accede dai due vani) al piano primo, cui si arriva da scala interna. Sono annessi al bene e ne costituiscono pertinenze un forno, un ripostiglio e un vano per la centrale termica con accesso dall'esterno nonché

B) Tre fabbricati indipendenti, costituenti anch'essi pertinenza del fabbricato di cui sopra, con accesso dal n. 9 della frazione Ampinana, e precisamente due box prefabbricati in lamiera autoportante e tettoia in lamiera oltre altro vano costituito in muratura.



Si accede ai beni in oggetto da porzione di terreno in parte già occupata dalla strada vicinale di Santa Lucia, distinta dalla particella 157 del foglio 93 e in parte da terreno distinto dalla particella 140, particelle gravate da relativa servitù a favore dei beni di cui al Primo luogo in forza dell'atto Romoli del 28 luglio 2003, come sopra detto.

C) Appezziamenti di terreno agricolo di pertinenza dei beni di cui sopra, della superficie catastale complessiva di 34066 (trentaquattromilasessantasei) mq., compresa l'area in passato occupata da un tronco della strada vicinale di Santa Lucia.

Il tutto censito, in giusto conto, agli atti catastali del Comune di Vicchio, come segue:

Catasto Fabbricati: Foglio 93:

- **particella 72**, Frazione Ampinana n. SN, piano T-1, categoria A/7, Classe 2, vani 9, **superficie catastale mq. 215**, Rendita Catastale Euro 697,22;
- **particella 141**, Frazione Ampinana n. 9, piano T, categoria C/2, Classe 2, **superficie catastale mq. 57**, consistenza mq. 38, Rendita Catastale Euro 131,49;

Catasto Terreni:

- particella 85, Semin Arbor cl. 4, superficie catastale mq 5140, R.D. euro 7,96, R.A. euro 6,64;
- particella 86, Seminativo cl. 3, superficie catastale mq 380, R.D. euro 1,28, R.A. euro 1,28;
- particella 87, Bosco Ceduo cl. 2, superficie catastale mq 15140, R.D. euro 14,07, R.A. euro 2,35;
- particella 123, Semin Arbor cl. 3, superficie catastale mq 3720, R.D. euro 12,49, R.A. euro 9,61;
- particella 140, Bosco Ceduo cl. 3, superficie catastale mq 9016, R.D. euro 5,12, R.A. euro 1,40;
- particella 157, Relit Strad, superficie catastale mq 670.

Superficie commerciale (calcolata in riferimento alla superficie catastale):

descrizione	superficie catastale totale mq.	rapporto mercantile	superficie commerciale mq.
Fabbricato per civile abitazione ai piani terreno e primo (p.lla 129)	99,00	1,00	70,00
Fabbricato ex colonica ai piani terreno e primo (p.lla 72)	215,00	1,00	215,00
Box prefabbricati in lamiera (p.lla 141)	57,00	0,25	14,25
Totale			299,25

Considerato che con detto atto, tra il primo e secondo luogo, si trasferisce la totalità del complesso e delle sue pertinenze scoperte, ai fini della determinazione del valore unitario del bene si ritiene di doverne considerare il prezzo di vendita complessivo.

Prezzo di vendita dei tre fabbricati: € 136.623,39

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 136.623,39 / mq 299,00 = in c.t. € 460,00/mq

Dal paragrafo relativo alla legittimazione urbanistica riportato nell'atto di trasferimento, si evince che la costruzione dei fabbricati costituenti le unità abitative è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente, esclusi i provvedimenti di sanatoria, gli stessi non sono stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione. Per i beni in oggetto non è stato rintracciato alcun provvedimento di abitabilità. Da tutto ciò si deduce che al momento della vendita gli edifici necessitassero, quantomeno di opere di manutenzione.

Comparabile n. 5

Atto di compravendita del 29/09/2021 per Notaio Alberto Zetti di Firenze, repertorio n. 12.610, raccolta n. 9.126, trascritto a Firenze in data 04/10/2021 al n. 29.235 r.p.



Oggetto della vendita:

“I signori [REDACTED], ciascuno per i propri diritti pari alla quota indivisa di 1/2 (un mezzo), e congiuntamente e solidalmente per l'intero, vendono ai signori [REDACTED] acquistano, i seguenti immobili:

A) Intera piena proprietà di: **Appartamento per civile abitazione in Comune di Dicomano, località Santa Lucia, via di Santa Lucia nr. 23**, e precisamente la porzione occupante la parte destra di un più ampio fabbricato, guardando lo stesso dal prospetto principale, posta ai piani terreno, piano ammezzato (tra piano terra e primo) e primo, collegati fra loro da una scala interna, composta di cinque vani principali, oltre due bagni e ripostiglio.

Detto bene ... è distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di Dicomano, nel **foglio di mappa 18, particella 85 subalterno 501 e particella 127 subalterno 508 - graffate tra loro - categoria A/3, classe 4, piano T-1, consistenza vani 6, rendita catastale Euro 325,37.**

B) Intera piena proprietà di: piccolo fabbricato adibito a garage/rimessa posto in Comune di Dicomano, località Santa Lucia, composto da un unico vano di forma rettangolare con loggiato esclusivo sul fronte principale, ubicato nelle immediate vicinanze dei beni descritti al punto A).

Detto bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Dicomano, nel foglio di mappa 18, particella 126, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 35, piano T, rendita catastale Euro 103,03.



C) Quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà di: appezzamenti di terreno agricolo posti in Comune di Dicomano località Santa Lucia, di forma geometrica irregolare, a varia destinazione culturale, aventi una superficie complessiva pari a mq 5.320,00 (cinquemilatrecentoventi).

Quanto sopra risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Dicomano nel foglio di mappa 18, come segue:

- particella 69 di are 9 e centiare 20, con i redditi dominicale di Euro 0,57, ed agrario Euro 0,86;
- particella 125 di are 44, con i redditi dominicale di Euro 2,73, ed agrario Euro 2,95.

D) Quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà di: appezzamenti di terreno agricolo posti in Comune di Dicomano località Santa Lucia, di forma geometrica irregolare, a varia destinazione culturale, aventi una superficie complessiva pari a mq. 39.090 (trentanovemilanovanta).

Quanto sopra risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Dicomano nel foglio di mappa 18, come segue:

- particella 84 di are 46 e centiare 80, con i redditi dominicale di Euro 6,04, ed agrario Euro 12,09;
- particella 55 di are 3 e centiare 50, con i redditi dominicale di Euro 0,09, ed agrario Euro 0,05;
- particella 97 di are 2 e centiare 90, con i redditi dominicale di Euro 0,07, ed agrario Euro 0,04;
- particella 128 di ettari 2, are 2 e centiare 70, con i redditi dominicale di Euro 5,23, ed agrario Euro 3,14;
- particella 131 di ettari 1 e are 35, con i redditi dominicale di Euro 3,49, ed agrario Euro 2,09.

Superficie commerciale (calcolata in riferimento alla superficie catastale):

descrizione	superficie catastale totale mq.	rapporto mercantile	superficie commerciale mq.
Appartamento ai piani terreno, ammezzato e primo	152	1,00	152,00
Totale			152,00

Prezzo di vendita dell'appartamento: € 144.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 144.000,00 / mq 152,00 = in c.t. € 950,00/mq

Secondo quanto descritto nell'atto di trasferimento riguardo alla situazione urbanistica, si evince che il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente, l'immobile è stato oggetto di numerosi atti abilitativi riguardanti la realizzazione di opere edilizie, in particolare l'abitazione è stata oggetto di lavori di ristrutturazione terminati nell'anno 2017. Da ciò si deduce che al momento della vendita si trovasse in ottimo stato di manutenzione.

3 - STIMA DEI COMPLESSI IMMOBILIARI

Sulla scorta dei dati fin qui richiamati, nel presente capitolo verranno calcolati i valori di stima determinati per ciascun complesso immobiliare secondo le metodologie illustrate in precedenza.

Ai fini della stima tutte le superfici di seguito espresse devono essere considerate quali "superfici commerciali".

Descritti nel precedente paragrafo gli immobili comparabili reperiti e ricavati per ciascuno di essi i prezzi di vendita per unità di consistenza (€/mq.), si dovrà preliminarmente procedere a rendere omogenei detti valori ottenuti. Tale operazione può essere compiuta individuando un valore medio per ciascuna delle più comuni caratteristiche che influiscono sul prezzo (ubicazione, livello di piano, panoramicità, destinazione d'uso, stato di manutenzione, accessibilità, tipologia e consistenza) per poi stabilire in riferimento alle stesse caratteristiche, per ciascun comparabile, quanto esse si discostino in termini percentuali, dal suddetto valore medio. La somma delle percentuali di scostamento per ciascuna caratteristica applicata al prezzo unitario del comparabile, darà il prezzo unitario rettificato di ciascun comparabile ed il valore medio ottenuto dalla loro somma, rappresenterà il prezzo unitario rettificato medio risultato dall'indagine svolta sugli immobili comparabili (vedi tabella riportata alla successiva pagina 36) che costituirà il valore unitario adottato per la stima dei beni in oggetto. Per essere applicabile alle superfici commerciali di ciascuna unità oggetto di valutazione tale valore dovrà essere di nuovo rettificato in considerazione delle stesse specifiche caratteristiche particolari (vedi schede di valutazione alla pagina 37 e seguenti).

Occorre infine ricordare che, nell'ambito della stima, **lo specifico incarico conferito allo scrivente prevede i seguenti limiti:**

- **in nessun caso è stato possibile eseguire misurazioni degli immobili oggetto della presente valutazione, le consistenze sono state quindi determinate riferendosi alla documentazione fornita: perizia di stima del 05/10/2015 a firma dell'Ing. Claudio Chelazzi per quanto riguarda i complessi "Colle" e "Scassi" e planimetrie ricevute dal Geom. Roberto Ciullini, tecnico incaricato dalla Proprietà, per quanto riguarda il complesso "Il Prato";**
- la stima ed i valori esplicitati si basano sul **presupposto della conformità urbanistica degli immobili** (secondo quanto disposto dall'Art. 40 Comma 2, dall'Art. 41 Comma 1 della L. 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, dalla L. 23/12/1994 n. 724, e dalla L. 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 potrebbero quindi incidere sui valori che saranno di seguito enunciati;**

- non è stata eseguita alcun tipo di indagine ambientale ed in particolare non sono state eseguite indagini circa la verifica della presenza di amianto o di altri materiali tossici, nocivi, radioattivi ed inquinanti.

Tutto ciò premesso nelle pagine seguenti si riportano le schede di valutazione degli immobili.



TABELLA DI CALCOLO DEL VALORE UNITARIO ADOTTATO

COMPARABILE 1								
indirizzo	categoria	data transazione	prezzo €	superficie mq.	prezzo unitario €/mq.	totale percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento		prezzo unitario rettificato €/mq.
Vicchio, Fraz. Rossoio	A/4	13/03/2023	112.000,00	142	790,00	0%		790,00
ubicazione	livello di piano	panoramicità	destinazione d'uso	manutenzione	accessibilità	tipologia		consistenza
a 900 mt. dalla provinciale SP551	terreno e primo	discreta	civile abitazione	ante 1942 - opere nel 1977 - necessità di manutenzione	strada sterrata in mediocri condizioni	intero edificio		142 mq. commerciali
percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento	0%	0%	0%	0%	10%	0%		-10%

COMPARABILE 2								
indirizzo	categoria	data transazione	prezzo €	superficie mq.	prezzo unitario €/mq.	totale percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento		prezzo unitario rettificato €/mq.
Vicchio, Fraz. Rossoio n. 11	A/2	19/09/2022	258.500,00	189	1.370,00	-15%		1.164,50
ubicazione	livello di piano	panoramicità	destinazione d'uso	manutenzione	accessibilità	tipologia		consistenza
a 850 mt. dalla provinciale SP551	terreno	buona	civile abitazione	costruzione 1973 - opere DIA nel 2012 - buono stato	strada sterrata in mediocri condizioni	villetta bifamiliare		189 mq. commerciali
percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento	0%	0%	-5%	0%	-5%	0%		-10%

COMPARABILE 3								
indirizzo	categoria	data transazione	prezzo €	superficie mq.	prezzo unitario €/mq.	totale percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento		prezzo unitario rettificato €/mq.
Dicomano, Fraz. Orticaia n. 15	A/3 - C/2	26/07/2022	220.000,00	279	790,00	20%		948,00
ubicazione	livello di piano	panoramicità	destinazione d'uso	manutenzione	accessibilità	tipologia		consistenza
a 1700 mt. dalla provinciale SP551	terreno e seminterrato	buona	abitazione rurale	ante '67 - opere nel 1999 abitabilità 2002 normale stato	strada sterrata in mediocri condizioni in parte asfalto	intero edificio		279 mq. commerciali
percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento	5%	5%	-5%	15%	0%	0%		0%

COMPARABILE 4								
indirizzo	categoria	data transazione	prezzo €	superficie mq.	prezzo unitario €/mq.	totale percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento		prezzo unitario rettificato €/mq.
Vicchio, Fraz. Ampinana n. 46	A/7 - C/2	07/12/2021	136.623,39	299	460,00	70%		782,00
ubicazione	livello di piano	panoramicità	destinazione d'uso	manutenzione	accessibilità	tipologia		consistenza
a 4500 mt. dalla provinciale SP551	terreno e primo	scarsa	civile abitazione e ex colonica	ante '67 - necessità di manutenzione	strada sterrata in mediocri condizioni in parte asfalto	interi edifici		299 mq. commerciali
percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento	25%	0%	20%	10%	15%	0%		0%

COMPARABILE 5								
indirizzo	categoria	data transazione	prezzo €	superficie mq.	prezzo unitario €/mq.	totale percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento		prezzo unitario rettificato €/mq.
Dicomano, Loc. Santa Lucia n. 23	A/3 - C/6	29/09/2021	144.000,00	152	950,00	5%		997,50
ubicazione	livello di piano	panoramicità	destinazione d'uso	manutenzione	accessibilità	tipologia		consistenza
a 3900 mt. dalla provinciale SP551	terreno e primo	buona	civile abitazione	ante '67 - ristrutturazione nel 2017 - ottimo stato	strada sterrata in mediocri condizioni in parte asfalto	appartamento in edificio trifamiliare		152 mq. commerciali
percentuali di scostamento dalle caratteristiche medie di riferimento	20%	0%	-5%	0%	-10%	0%		-10%

prezzo unitario rettificato MEDIO €/mq.	CARATTERISTICHE MEDIE DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO RETTIFICATO MEDIO							
940,00	ubicazione	livello di piano	panoramicità	destinazione d'uso	manutenzione	accessibilità	tipologia	consistenza
	a 850/900 mt. dalla provinciale SP551	terreno terreno-primo	discreta	civile abitazione	normale	strada sterrata in mediocri condizioni	intero edificio	250/300 mq. commerciali

3.1 - Valutazione potere "Colle" (foglio 19 particella 78)

podere COLLE (foglio 19 particella 78)

Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq.)	Rapp. Merc.	Superficie commerciale (mq.)
edificio ex CASA COLONICA (due piani fuori terra)	346	1,00	346,00
edificio ex FIENILE (due piani fuori terra)	140	1,00	140,00
edificio ex STALLETTI (unico piano fuori terra)	58	0,50	29,00
resede pertinenziale	589	0,05	29,45
Totale			544,45

SUPERFICIE COMMERCIALE



RICERCA FONTI DI MERCATO

Tramite indagini dirette effettuate presso operatori del settore e ricerca di atti di compravendita che abbiano interessato immobili comparabili, secondo la precedente tabella di calcolo, si è determinato il seguente

Valore unitario adottato (€/mq) - (abitazioni civili stato di disponibilità "LIBERO")

€ 940,00

Caratteristiche particolari:

caratteristica	valore	coeff.	caratteristica	valore	coeff.
ubicazione	a 3500 mt. dalla provinciale SP551	-15,0%	manutenzione	edifici nello stato di rudere	-60,0%
livello di piano	terreno e primo	0,0%	accessibilità	parzialmente asfaltata in mediocri condizioni - ultimo tratto percorribile solo a piedi - area circostante l'edificio da ripristinare	-15,0%
panoramicità	ottima	20,0%	tipologia	interi edifici	0,0%
destinazione d'uso	abitazione rurale	-15,0%	consistenza	circa 515 mq. commerciali	-10,0%
Coeff. Globale					-95,0%



Valore unitario rettificato:

Si procede ad applicare il coefficiente rettificativo per individuare il valore unitario di riferimento

val. unit. adott.	coeff. globale	val. unit. rettificato (€/mq.)
€ 940,00	-95,0%	€ 47,00

Valore di mercato a libero

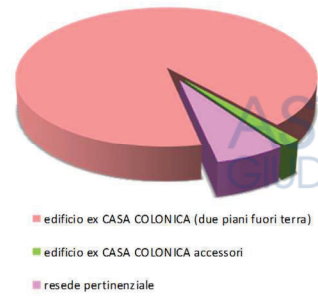
superficie commerciale	val. unit. rettificato (€/mq.)	Valore	Valore di mercato a libero (arrotondato)
544,45	€ 47,00	€ 25.589,15	
VALORE DI MERCATO A LIBERO podere "COLLE"			€ 26.000,00

3.2 - Valutazione potere "Scassi" (foglio 19 particella 124)

potere SCASSI (foglio 19 particella 124)

Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq.)	Rapp. Merc.	Superficie commerciale (mq.)
edificio ex CASA COLONICA (due piani fuori terra)	356	1,00	356,00
edificio ex CASA COLONICA accessori	14	0,50	7,00
resede pertinenziale	498	0,05	24,90
Totale			387,90

SUPERFICIE COMMERCIALE



RICERCA FONTI DI MERCATO

Tramite indagini dirette effettuate presso operatori del settore e ricerca di atti di compravendita che abbiano interessato immobili comparabili, secondo la precedente tabella di calcolo, si è determinato il seguente

Valore unitario adottato (€/mq.) - (abitazioni civili stato di disponibilità "LIBERO")

€ 940,00

Caratteristiche particolari:

caratteristica	valore	coeff.	caratteristica	valore	coeff.
ubicazione	a 2200 mt. dalla provinciale SP551	-7,5%	manutenzione	edificio nello stato di rudere	-60,0%
livello di piano	terreno e primo	0,0%	accessibilità	strada sterrata in mediocri condizioni - area circostante l'edificio da ripristinare	-2,5%
panoramicità	molto buona	10,0%	tipologia	intero edificio	0,0%
destinazione d'uso	abitazione rurale	-15,0%	consistenza	circa 360 mq. commerciali	-7,5%
Coeff. Globale					-82,5%



Valore unitario rettificato:

Si procede ad applicare il coefficiente rettificativo per individuare il valore unitario di riferimento

val. unit. adott.	coeff. globale	val. unit. rettificato (€/mq.)
€ 940,00	-82,5%	€ 164,50

Valore di mercato a libero

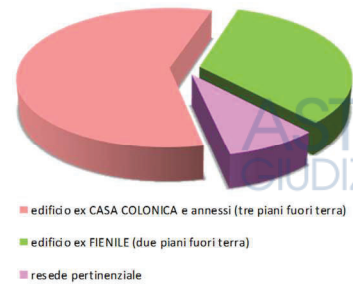
superficie commerciale	val. unit. rettificato (€/mq.)	Valore	Valore di mercato a libero (arrotondato)
387,90	€ 164,50	€ 63.809,55	
VALORE DI MERCATO A LIBERO potere "SCASSI"			€ 64.000,00

3.3 - Valutazione potere "Il Prato" (foglio 19 particella 126)

podere IL PRATO (foglio 19 particella 126)

Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq.)	Rapp. Merc.	Superficie commerciale (mq.)
edificio ex CASA COLONICA e annessi (tre piani fuori terra)	403	1,00	403,00
edificio ex FIENILE (due piani fuori terra)	230	1,00	230,00
resede pertinenziale	1.180	0,05	59,00
Totale			692,00

SUPERFICIE COMMERCIALE



RICERCA FONTI DI MERCATO

Tramite indagini dirette effettuate presso operatori del settore e ricerca di atti di compravendita che abbiano interessato immobili comparabili, secondo la precedente tabella di calcolo, si è determinato il seguente

Valore unitario adottato (€/mq) - (abitazioni civili stato di disponibilità "LIBERO")

€ 940,00

Caratteristiche particolari:

caratteristica	valore	coeff.	caratteristica	valore	coeff.
ubicazione	a 3500 mt. dalla provinciale SP551	-15,0%	manutenzione	edifici nello stato di rudere	-60,0%
livello di piano	seminterrato, terreno, primo e secondo	0,0%	accessibilità	parzialmente asfaltata in mediocri condizioni - ultimo tratto percorribile solo con mezzi fuoristrada - area circostante l'edificio da ripristinare	-7,5%
panoramicità	ottima	20,0%	tipologia	interi edifici	0,0%
destinazione d'uso	abitazione rurale	-15,0%	consistenza	circa 630 mq. commerciali	-15,0%
Coeff. Globale					-92,5%



Valore unitario rettificato:

Si procede ad applicare il coefficiente rettificativo per individuare il valore unitario di riferimento

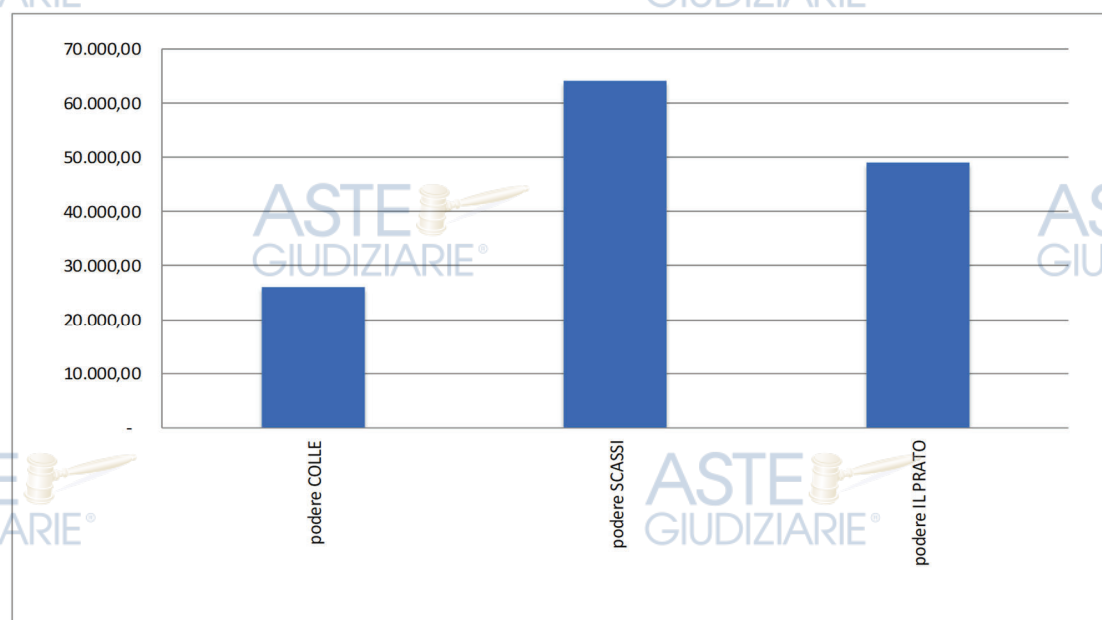
val. unit. adott.	coeff. globale	val. unit. rettificato (€/mq.)
€ 940,00	-92,5%	€ 70,50

Valore di mercato a libero

superficie commerciale	val. unit. rettificato (€/mq.)	Valore	Valore di mercato a libero (arrotondato)
692,00	€ 70,50	€ 48.786,00	
VALORE DI MERCATO A LIBERO podere "IL PRATO"			€ 49.000,00

RIEPILOGO GENERALE dei valori stimati

complesso immobiliare	superficie comm.le mq.	valore unitario di stima (€/mq.)	valore stimato (€)	VALORE STIMATO arrotondato (€)
podere COLLE	544,45	47,00	25.589,15	26.000,00
podere SCASSI	387,90	164,50	63.809,55	64.000,00
podere IL PRATO	692,00	70,50	48.786,00	49.000,00
TOTALE mq. 1.624,35			TOTALE €	139.000,00



CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene di aver esposto quelli che sono gli elementi sostanziali per la determinazione dei probabili valori di mercato all'attualità dei **tre complessi immobiliari collabenti ubicati in Comune di Dicomano (FI) denominati: Podere "Colle", Podere "Scassi" e Podere "Il Prato", in Frazione Santa Lucia** di proprietà della Società "Cooperativa Agricola Il Forteto - Società Agricola Cooperativa" con sede in Vicchio (FI).

La valutazione condotta su basi obiettive che non possono essere trascurate e ritenute eque, alla luce della correttezza e dell'obiettività con le quali sono stati esaminati gli immobili ed espletata la relazione, porta ad esprimere i seguenti valori di mercato.

podere “COLLE” (foglio 19 particella 78) in c.t.

Euro 26.000,00

(Euro ventiseimila/00)

podere “SCASSI” (foglio 19 particella 124) in c.t.

Euro 64.000,00

(Euro sessantaquattromila/00)

podere “IL PRATO” (foglio 19 particella 126) in c.t.

Euro 49.000,00

(Euro quarantanovemila/00)

I suddetti valori si ritiene possano rispondere alla definizione già riportata in premessa: *“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”.*

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Geom. Luca MEUCCI

Firenze, 31 maggio 2023