

**IMMOBILI E TERRENI**

**PERIZIA DI STIMA**

- ~~7) un ufficio con n° 2 posti auto nel Comune di Prato (in leasing);~~  
~~8) un capannone industriale nel Comune di Colenzano (in leasing);~~

#### Osservazioni sulla metodologia estimativa

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimativo).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, i vari dati che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato, una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati, trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta

dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate ecc.

#### Considerazioni circa il procedimento di stima sintetico comparativo

La valutazione di un bene mediante il procedimento sintetico comparativo si concretizza tramite il confronto, quando possibile, tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato. In termini generali il processo sopra determinato risulta facilmente applicabile ad ogni contesto (edificato o meno).

Rapportare il valore di un bene a quello di un altro risulta sufficientemente credibile. Il mercato immobiliare fornisce infatti numerosi borsini immobiliari a cui fare riferimento.

Il valore riportato dalle quotazioni medie di mercato può essere inoltre sufficientemente dettagliato mediante l'applicazione di appositi coefficienti di differenziazione relativi alle varie zone analizzate che il perito può opportunamente applicare secondo una scala ideale di valori.

~~A tal proposito necessita però rilevare, come nella presente stima, sia per i terreni in esame, e specialmente per quelli siti in San Donnino con~~

### Considerazioni sulla odierna situazione del mercato

Una considerazione propedeutica alla stima, da tener presente, e quindi del "momento" storico in cui la stima viene effettuata, è l'attuale situazione del mercato di scambio, che vede oggi, in particolare, una generale scarsa richiesta di beni immobiliari (terreni, case, box, ecc) e parimenti una consistente flessione del loro mercato immobiliare.

Dai dati Istat, nel secondo trimestre 2014, sulla base di analisi, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate, sia per fini abitativi che per investimento, è diminuito del 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 4,8% nei confronti dello stesso periodo del 2013, confermando così la tendenza che ormai da oltre tre anni manifesta un calo congiunturale e tendenziale dei prezzi delle abitazioni.

In effetti fatto 100 l'indice medio dei prezzi al 2011, al 2° trimestre del 2014 il medesimo ha raggiunto il valore di 84,0 circa, quando già nel 2012 l'indice medio si era attestato al valore di 95,0.

Se tali dati rappresentano l'andamento del settore delle abitazioni, non miglior sorte ha il settore dei beni produttivi (capannoni industriali ed uffici), in quanto, correlati al settore immobiliare abitativo, scontano una minor appetibilità rispetto a quest'ultimo.

Da ciò ne discende come le valutazioni odierne, a meno di zone di pregio intrinseco (che non riguardano la nostra indagine), scontino una prudenza significativa nell'utilizzo dei coefficienti di differenziazione zonale e di riduzione, rispetto invece a momenti pregressi in cui la dinamicità del mercato era più vivace, significativa di uno scambio consistente e di una economia che tendeva all'incremento dei valori nel tempo.

- Registro Generale n° 5272
- Registro Particolare n° 4065
- per gli identificativi: Foglio 118 - particella terreni 112 e 115  
Comune di Barberino di Mugello.

così come riepilogate nel quadro sinottico e riportate singolarmente per esteso nell'allegato alla presente Relazione.

**1) n° 3 appartamenti in località Carcerina nel Comune di  
Campi Bisenzio;**

Ubicazione e sua descrizione

Si tratta di immobili facenti parte di un più ampio complesso edilizio situato nel Campi Bisenzio (FI), in località Carcerina, via Caiano n° 47.

Le abitazioni, di cui un appartamento di 3 vani e soffitta (interno 3), un appartamento di 4 vani ( interno 4), ed un appartamento di 6 vani (interno 9), si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione di buon livello essendo state ristrutturate da poco tempo.

Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio - per il Comune di Campi Bisenzio - i beni sono correttamente intestati alla società in oggetto, e così rappresentati:

- appartamento 3 vani Foglio 28, particella 27, sub 1, categoria A/2
- ~~appartamento 4 vani Foglio 28, particella 27, sub 3, categoria A/2~~
- ~~appartamento 6 vani Foglio 28, particella 27, sub 10, categoria A/2~~

di cui si allegano a maggior dettaglio le relative visure catastali.

Conformità edilizio/urbanistica

L'intero immobile, di cui gli appartamenti in parola fanno parte, è stato oggetto di un Piano di Recupero adottato dal Comune di Campi Bisenzio e successivamente approvato con delibera n° 127 del 27.09.2004, a cui si è poi giunti alla relativa Convenzione il 24.03.2005 con atto Notaio F.G. Nardone.

In data 02.03.2005 è stata presentata una D.I.A. che ha ottenuto l'atto di assenso ex art. 79, comma 4, lettera d) L.R. Toscana n° 1/2005 da parte del Comune di Campi Bisenzio il 20.06.2005 con N.O. n° 150.

In data 02.03.2007 è stata presentata una variante in corso d'opera che ha ottenuto l'atto di assenso da parte del medesimo Comune il 29.06.2007 con N.O. n° 304.

Valori attribuibili ai beni

Per quanto ha riguardato i valori estimativi da attribuirsi per comparazione agli appartamenti, ci si è basati sull'analisi dei valori OMI della zona rilevati nell'arco di tempo intercorso dal 1° semestre 2012 al 1° semestre 2014, così da avere anche un quadro sulla fluttuazione dei valori stante il particolare periodo economico del corrente mercato immobiliare.

Mediando così i suddetti importi si è attribuito per comparazione i seguenti valori a mq:

- appartamento 3 vani (interno 3) € 1.550,00/mq

~~- appartamento 4 vani (interno 4) € 1.550,00/mq~~

~~- appartamento 6 vani (interno 9) € 1.600,00/mq~~

Da cui, in relazione alle singole superfici, si ha:



- appartamento 3 vani mq 122,00 x € 1.550,00/mq = € 189.000,00  
- ~~appartamento 4 vani mq 85,00 x € 1.550,00/mq = € 132.000,00~~  
- ~~appartamento 6 vani mq 100,00 x € 1.600,00/mq = € 250.000,00~~  
Pari a ~~€ 577.000,00~~

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ispezioni ipotecarie

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sono state rintracciate le seguenti ispezioni:

1) Trascrizione a favore e contro del 11/06/2012

- Registro Generale n° 17555
- Registro Particolare n° 12775
- per gli identificativi: Foglio 28 - particella 27 - sub 1, 9 e 10,  
Comune di Campi Bisenzio.

2) Iscrizione contro del 29/03/2013

- Registro Generale n° 8978
- Registro Particolare n° 1394
- per gli identificativi: Foglio 28 - particella 27 - sub 1, 9 e 10,  
Comune di Campi Bisenzio.

3) Iscrizione contro del 09/05/2013

- Registro Generale n° 12578
- Registro Particolare n° 2023
- per gli identificativi: Foglio 28 - particella 27 - sub 1, 9 e 10,  
Comune di Campi Bisenzio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lungarno S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze

#### 4) n° 2 posti auto scoperti nel Comune di Campi Bisenzio;

##### Ubicazione e sua descrizione

Si tratta di posti auto scoperti posti nel Comune di Campi Bisenzio (FI), via del Castellaccio, all'interno di un piazzale adibito a parcheggio facente parte di un complesso residenziale.

##### Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio - per il Comune di Campi Bisenzio - i beni sono correttamente intestati alla società in oggetto, e rappresentati:

- 1° posto auto                      Foglio 34, particella 3, sub 518, categoria C/6
- 2° posto auto                      Foglio 34, particella 3, sub 519, categoria C/6

e di cui si allegano a maggior dettaglio le relative visure catastali.

##### Conformità edilizio/urbanistica

I predetti beni derivano dalla ristrutturazione del complesso edilizio a cui si correlano, avvenuta con Concessione Edilizia n° 2751-C del 03.07.1996 e sua successiva variante n° 3424-C del 21.09.2000, rilasciate dal Comune di Campi Bisenzio (FI).

##### Valori attribuibili ai beni

Per i sopralluoghi, le analisi e le considerazioni effettuate, si stima il più probabile valore di mercato di ogni singolo posto auto scoperto attribuendo per comparazione il valore pari ad € 390,00/mq.

Da cui, in relazione alle superfici, si ha:





|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| - 1° posto auto | mq 13,00 x € 390,00/mq = € 5.000,00 |
| - 2° posto auto | mq 13,00 x € 390,00/mq = € 5.000,00 |
| Pari a          | <b>€ 10.000,00</b>                  |



### Ispezioni ipotecarie

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sono state rintracciate le seguenti ispezioni:

1) Trascrizione a favore e contro del 11/06/2012

- Registro Generale n° 17555

- Registro Particolare n° 12775

- per gli identificativi: Foglio 34 - particella 3 – sub 518 e 519.  
Comune di Campi Bisenzio.



2) Iscrizione contro del 29/03/2013

- Registro Generale n° 8978

- Registro Particolare n° 1394

- per gli identificativi: Foglio 34 - particella 3 – sub 518 e 519.  
Comune di Campi Bisenzio.

3) Iscrizione contro del 09/05/2013

- Registro Generale n° 12578

- Registro Particolare n° 2023

- per gli identificativi: Foglio 34 - particella 3 – sub 518 e 519.  
Comune di Campi Bisenzio.





**TRIBUNALE DI FIRENZE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA**

**CRON. /2014**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'anno 2014 e questo di 22 del mese di novembre, dinanzi a  
....., è comparso il perito Arch. Michele  
Rangan, nato a Firenze il 01.10.1954, il quale dichiara di voler asseverare  
la presente perizia.

Fatto serio monito sulle pene comminate dalla legge, ha pronunciato  
la seguente formula:

*"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni  
affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Arch. Michele Rangan

Il Giudice  
D.ssa Isabella MARIANI  
*Isabella Mariani*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it