

Il sottoscritto Arch. Michele RANGAN, con studio in Firenze, Lungarno S. Rosa n° 19 ed iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n° 3330, nominato perito in data 06 aprile 2017 nella procedura intestata di Concordato Preventivo per la valutazione di un immobile (capannone) ubicato in via Pian dell'Isola n° 54, nel Comune di Rignano sull'Arno, dopo l'effettuazione dei vari sopralluoghi e la raccolta di dati e documentazioni, ha provveduto alla redazione della presente relazione di stima immobiliare al fine dell'individuazione dei più probabili valori di mercato dei beni.

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 e analisi 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, e con le giuste modulazioni correttive

Considerazioni sulla odierna situazione del mercato

Una considerazione propedeutica alla stima, da tener presente, e quindi del "momento" in cui la stima viene effettuata, è l'attuale situazione del mercato di scambio, che vede in generale una scarsa richiesta di beni immobiliari di tipo produttivo (capannoni industriali, capannoni tipici, laboratori) e parimenti una consistente flessione del loro mercato immobiliare civile.

Da ciò ne discende come le valutazioni odierne sconvolgano 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene periziato

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia riguarda un capannone per attività produttive.

Tale unità è di proprietà della società attualmente utilizzato dalla soc.

Ubicazione

L'unità immobiliare è ubicata in via Pian dell'Isola n° 54, nel Comune di Rignano sull'Arno.

Consistenze immobiliari

L'immobile è suddiviso fra un piano primo destinato ad uffici avente una superficie lorda di 390 mq, ed un magazzino suddiviso fra una parte del piano primo e piano terra avente una superficie lorda complessiva di 608 mq.

Sussistono poi un resede anteriore prospettante su via Pian dell'Isola avente una superficie di circa 400 mq, ed uno posteriore su via Di Vittorio con superficie di circa 250 mq.

Ai fini della quantificazione delle rispettive SULc (superficie utile lorda commerciale), ferme restando le superfici degli uffici e del magazzino, per i resedi anteriore e posteriore si sono applicati rispettivamente i coefficienti di parametrizzazione del 20% e del 30%, anche

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lungoripa S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze

- D.I.A. del 18 ottobre 2007 prot. n° 13584;

- SCIA trasmessa il 10 dicembre 2012.

Conformità catastale

Le rappresentazioni catastali dell'unità immobiliare in parola, non risulta conforme allo stato dei luoghi, a seguito della SCIA del 10 dicembre 2012 a cui non sono conseguiti i relativi aggiornamenti.

Ricerca dei valori unitari attribuibili al bene

A seguito dei sopralluoghi espletati, delle descrizioni, analisi e considerazioni effettuate, si stima il più probabile valore di mercato del bene oggetto di analisi, secondo le seguenti considerazioni.

Stima sintetica comparativa

La particolarità dell'oggetto riguardante un'unità produttiva e le contrazioni del suo mercato caratterizzato quasi da un'assenza di transazioni, non ha permesso di rintracciare dati di offerte di mercato, diversamente a quanto accade invece per il settore abitativo.

Si effettuata pertanto una comparazione con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il secondo semestre 2016 (unici dati disponibili) e per la zona di Rignano sull'Arno indica un valore di mercato per:

- capannoni industriali, oscillante tra un minimo di € 400,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq;
- per uffici, oscillante tra un minimo di € 1.200,00/mq ad un massimo di € 1.900,00/mq.

in considerazione del loro distinto utilizzo, specialmente per quello posteriore che funge da posteggio e ricovero degli automezzi, secondo la tabella che segue.

	mq	superfici		
		resede	resede	SUL commerc.
		x 0,20	x 0,30	
uffici	390,00			390,00
magazzino	608,00			608,00
resede anteriore	400,00	80,00		80,00
resede posteriore	250,00		75,00	75,00

Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio - per il Comune di Rignano sull'Arno - il bene risulta intestata a
...
... per la proprietà di 1/1, e rappresentati nel foglio di mappa n°
52, secondo i valori qui riepilogati.

p.lla	sub	cat	classe	consist vani	sup. catastale	rendita
158	501	D/7				5 628 00

Conformità urbanistica - edilizia

L'unità immobiliare è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizio-amministrative:

- concessione edilizia del 07 novembre 1988 n° 45;
- concessione edilizia in variante del 26 dicembre 1991 n° 93;
- D.I.A. del 28 settembre 2004 prot. n° 13036 e relativa variante L.R.T. 01/2005;

Si è ritenuto di modulare tali valori ricalandoli nella realtà dei luoghi e delle relative funzioni, e pertanto per quanto attiene alla complessiva SUC del magazzino e dei resedi, pari a (608,00 + 80,00 + 75,00) = 763,00 mq si applica un valore di € 750,00/mq, mentre per quanto attiene alla superficie degli uffici, pari a 390,00 mq, in considerazione che l'allocazione è all'interno della stessa unità produttiva si applica un valore di € 950,00/mq.

Da cui se ne ricava il relativo valore pari a:

- capannone e resedi	mq 763,00 x € 750,00/mq = € 572.250,00
- uffici	mq 390,00 x € 950,00/mq = € 370.500,00
	Sommano € 942.750,00
	Arrotondato a € 942.500,00

per una vendita corrente.

Si ritiene di proporre, rispetto al predetto valore, anche un valore di realizzo, per una vendita ipotizzata entro un periodo di 24 mesi, rappresentato dall'abbattimento di un'aliquota del 20%, e pari quindi ad € 942.500,00 - (942.500,00 x 20%) = € 754.000,00.

CONCLUSIONI

In sintesi, si evidenzia che:

- a) il più probabile valore di mercato dell'intero immobile - magazzino, resedi ed uffici - per una vendita corrente, viene stabilito in € 942.500,00 (novecentoquarantaduemilacinquecento/00) in cifra tonda.
- b) il più probabile valore di realizzo dell'intero immobile - magazzino, resedi ed uffici - per una vendita ipotizzata entro un periodo di 24 mesi.

viene stabilito in € 754.000,00 (settecentocinquantaquattromila/00) in cifra tonda.

Per quanto sopra esposto, trattandosi comunque di valutazioni - ancorché ponderate e quanto più oggettivamente condotte - necessita rilevare come sia possibile, in sede di effettiva definizione degli accordi commerciali di compravendita, addivenire a risultati diversi da quelli esposti, in ragione della natura propria della scienza estimativa.

Da ciò deriva che i valori che il sottoscritto perito ha individuato, sono quelli che in termini valutativi possono essere definiti come valori tendenti alla media, ossia derivanti da una pluralità ponderata di valutazioni fra l'insieme di quelle assumibili, condotte con il criterio sintetico comparativo ed in relazione a fattispecie quanto più analoghe e confrontabili.

Avendo assolto il mandato, il sottoscritto rassegna la presente perizia composta da n° 8 pagine numerate, oltre a n° 5 allegati, che, per quanto evidenziato, rappresenta il proprio giudizio.

Firenze 16 giugno 2017

Il Perito
Arch. Michele RANGAN

