



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 due unità immobiliari ubicate in strada vicinale della Casaccio s.n.c., in località Caselli nel Comune di Reggello, 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).



Lungarno S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze



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 (terreni, case, box, ecc) e parimenti una consistente flessione del loro mercato immobiliare civile.

Da ciò ne discende come le valutazioni odierne 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.

L'andamento negli ultimi 24 mesi del prezzo medio richiesto per un appartamento in vendita nel Comune di Reggello ha subito un'alternanza di prezzi con un lieve decremento negli ultimi mesi, di cui se ne riportano i

valori per mq:

2015		2016				2017	
ago	nov	febb	mag	ago	nov	febb	magg
1.919	1.964	1.917	1.900	1.834	1.877	1.861	1.850

da cui è evidente, essendo i predetti valori di richiesta, come l'effettività dello scambio si attesti ad importi più bassi.

I beni periziati

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia - identificate come B e C - riguardano due civili abitazioni e relativi resedi.

Ubicazione

Le unità immobiliari sono ubicate lungo la strada vicinale della Casaccia s.n.c., in località Caselli, nel Comune di Reggello.

Consistenze immobiliari

L'unità B, composta da 4 locali oltre al bagno, è posta su due livelli, avente una superficie netta di 59,00 mq, oltre ad un resede esclusivo di 87,00 mq ed un posto auto di 13,00 mq.

L'unità C, composta da 4 locali oltre al bagno e un ripostiglio, è anch'essa articolata su due livelli, avente una superficie netta di 65,00 mq, oltre ad un resede esclusivo di 131,00 mq ed un posto auto di 12,00 mq.

Ai fini della quantificazione delle rispettive SULc (superficie utile lorda commerciale), si sono incrementate le superfici degli alloggi del 20% così da rapportarle alle superfici lorde, mentre per i resedi ed i posti auto si sono applicati rispettivamente i coefficienti di parametrizzazione del 10%, e del 25%, di cui al seguente prospetto.

	mq	superfici			
		U.I.	resede	posto auto	SUL commerc.
		x 1,20	x 0,10	x 0,25	
u.i. B					
appartamento	59,00	70,80			70,80
resede	87,00		8,70		8,70
posto auto	13,00			3,25	3,25
	<i>sommano</i>				82,75
u.i. C					
appartamento	65,00	78,00			78,00
resede	131,00		13,10		13,10
posto auto	12,00			3,00	3,00
	<i>sommano</i>				94,10

Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio - per il Comune di Livorno - i beni risultano intestati a ██████████ s.p.a. con sede in Rignano sull'Arno - C.F. ██████████ per la proprietà di 1/1, e rappresentati nel foglio di mappa n° 61, alle particelle 151 e 152, secondo i valori riepilogati della tabella che segue.

Unità B

p.lla	sub	cat	classe	consist. vani	sup. catastale	rendita
151	509	A/3	3	3,5	102 mq	207,87
152	510					

Unità C

p.lla	sub	cat	classe	consist. vani	sup. catastale	rendita
151	508	A/3	3	4,58	109 mq	267,27
152	509					

Conformità urbanistica - edilizia

Le unità immobiliari in parola sono state ristrutturate in virtù della DIA del 03 agosto 2010 prot. n° 19145, oltre alla variante finale del 16 aprile 2014 ex art. 83 bis della L.R.T. n°1/2005.

Si evidenzia come non siano stati ancora depositati i certificati di abitabilità, in quanto sono carenti le certificazioni di conformità dell'impianto idraulico a seguito delle mancate installazioni delle singole caldaie.

Tale mancata installazione viene valutata in € 5.000,00/cad di cui ne verrà tenuto conto nella valutazione finale.

Conformità catastale

Le rappresentazioni catastali delle unità immobiliari, risultano conformi allo stato dei luoghi.

Ricerca dei valori unitari attribuibili ai beni

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 sintetico comparativa

Ai fini di determinare il valore dei beni, si è effettuata una propedeutica ricerca riguardante le offerte che il mercato proponeva nelle immediate vicinanze, depurando tuttavia quelle richieste che per la scarsa aderenza commerciale e veridicità sono risultate poca attendibili e la cui "eclatanza" non rappresentava elemento di confronto ma di semplice disturbo di analisi.

Si riportano invece i valori ritenuti attendibili per la comparazione economica.

<i>ubicazione</i>	<i>locali</i>	<i>sup. mq</i>	<i>importo</i>	<i>importo/mq</i>
Pietrapiana	3	60	€ 89.000,00	€ 1.483,33
Pietrapiana	4	90	€ 118.000,00	€ 1.311,11
Pietrapiana	4	120	€ 170.000,00	€ 1.416,67
Pietrapiana	3	65	€ 125.000,00	€ 1.923,08
Reggello	3	70	€ 99.000,00	€ 1.414,29
Reggello	3	60	€ 140.000,00	€ 2.333,33
Reggello	5	130	€ 197.000,00	€ 1.515,38
Leccio	4	70	€ 153.000,00	€ 2.185,71

La media di tali importi analizzati fornisce un valore di € 1.697,86/mq.

Nel caso che ci riguarda, per le caratteristiche rilevate, in analogia con le unità immobiliari da stimare, si è acquisito il dato medio arrotondato ad € 1.650,00/mq.

Tale dato risulta tuttavia compatibile, quale valore medio con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il secondo semestre 2016 (unici dati disponibili),

- per la zona di Reggello capoluogo indica un valore di mercato per abitazioni civili oscillante tra un minimo di € 1.250,00/mq ad un massimo di €

1.750,00/mq;

- per la zona extraurbana Salviatino, Vallombrosa, Pietrapiana e Donnini indica un valore di mercato per abitazioni civili oscillante tra un minimo di € 1.100,00/mq ad un massimo di € 1.600,00/mq;

- per la zona extraurbana Sant'Ellero, Leccio, Cancelli, Vaggio, indica un valore di mercato per abitazioni civili oscillante tra un minimo di € 1.150,00/mq ad un massimo di € 1.700,00/mq;

Con l'attribuito valore di € 1.650,00/mq se ne ricava i corrispondenti valori delle abitazioni:

per l'u.i. **B**

SULc 83,00 mq x € 1.650,00/mq = € 137.000,00 in cifra tonda.

Per l'u.i. **C**

SULc 94,00 mq x € 1.650,00/mq = € 155.000,00 in cifra tonda.

Si ritiene di proporre, rispetto a tali valori, anche un valore di realizzo rappresentato dall'abbattimento di un aliquota del 30%, e pari quindi:

per l'u.i. **B**

€ 137.000,00 - (137.000,00 x 30%) = € 96.000,00 in cifra tonda.

per l'u.i. **C**

€ 155.000,00 - (155.000,00 x 30%) = € 108.500,00 in cifra tonda.

Tuttavia sussiste la necessità di tenere in conto la mancata installazione delle relative caldaie per un importo di € 5.000,00/cad. da cui ne derivano i definitivi valori economici:

per l'u.i. **B**

ASTE GIUDIZIARIE.it
a detrarre costo caldaia

sommano

<i>valore di mercato arrotondato</i>	<i>valore di realizzo arrotondato</i>
137.000,00	96.000,00
5.000,00	5.000,00
132.000,00	91.000,00

per l'u.i. **C**

a detrarre costo caldaia

sommano

<i>valore di mercato arrotondato</i>	<i>valore di realizzo arrotondato</i>
155.000,00	108.500,00
5.000,00	5.000,00
150.000,00	103.500,00

Ispezioni ipotecarie

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontrata la seguente ispezione:

a) Trascrizione a favore del 19/06/2003

Registro Particolare 15212 - Registro Generale 23223

Atto tra vivi

Compravendita, per gli identificativi:

fabbricati

foglio 61 - particella 151, sub 3

foglio 61 - particella 152, sub 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

Lungarno S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze

del Comune di Reggello



b) Trascrizione a favore del 21/06/2006

Registro Particolare 17841 - Registro Generale 32050

Atto tra vivi

Compravendita, per gli identificativi:
fabbricati

foglio 61 - particella 151, sub 500

foglio 61 - particella 152, sub 500

del Comune di Reggello

c) Trascrizione contro del 07/12/2012 (N.B. - non riguarda immobili relativi
alla presente valutazione)

Registro Particolare 25539 - Registro Generale 35847

Atto tra vivi

Compravendita, per gli identificativi:

fabbricati

foglio 61 - particella 151, sub 507

foglio 61 - particella 152, sub 506

foglio 61 - particella 152, sub 507

foglio 61 - particella 152, sub 508

del Comune di Reggello.

d) Trascrizione a favore e contro del 06/04/2017

Registro Particolare 9439 - Registro Generale 13690



Lungarno S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze

Atto giudiziario

Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori, per gli identificativi:

fabbricati

foglio 61 - particella 151, sub 508

foglio 61 - particella 152, sub 509

foglio 61 - particella 151, sub 509

foglio 61 - particella 152, sub 510

del Comune di Reggello.

CONCLUSIONI

In sintesi, si evidenzia che:

a) il più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare **B**, per una vendita corrente, e al netto del costo della mancante caldaia, viene stabilito in **€ 132.000,00** (centotrentaduemila/00) in cifra tonda;

b) il più probabile valore di realizzo dell' unità immobiliare **B**, per una vendita ipotizzata entro un periodo di 24 mesi, e al netto del costo della mancante caldaia viene stabilito in **€ 91.000,00** (novantunomila/00) in cifra tonda;

c) il più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare **C**, per una vendita corrente, e al netto del costo della mancante caldaia, viene stabilito in **€ 150.000,00** (centocinquantamila/00) in cifra tonda;

d) il più probabile valore di realizzo dell' unità immobiliare **C**, per una vendita ipotizzata entro un periodo di 24 mesi, e al netto del costo della

mancante caldaia, viene stabilito in € 103.500,00
(centotremilacinquecento/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° 12 pagine numerate, oltre a n° 7 allegati, che, per quanto evidenziato, rappresenta il proprio giudizio.

Firenze 16 giugno 2017

Il Perito
Arch. Michele RANGAN



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lungarno S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

CRON. 13829/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

L'anno 2017 e questo di 16 GIU. 2017 del mese di giugno, dinanzi al sottoscritto Funzionario della Cancelleria del Tribunale di Firenze, è comparso il perito Arch. Michele Rangan, identificato con Carta di Identità n° AS 9735423 rilasciata dal Comune di Firenze, 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 Funzionario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Alessandro Scuffi



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 