

RELAZIONE di STIMA IMMOBILIARE

AREA SCOPERTA in via San Giovanni Gualberto, Località "Il Saltino" nel Comune di Reggello, Firenze.

----- aprile 2008--

1. DESCRIZIONE GENERALE

L'area scoperta di cui alla presente *Relazione di Stima* è ubicata in prossimità del centro abitato della piccola località turistica e di villeggiatura del Saltino nel comune di Reggello.



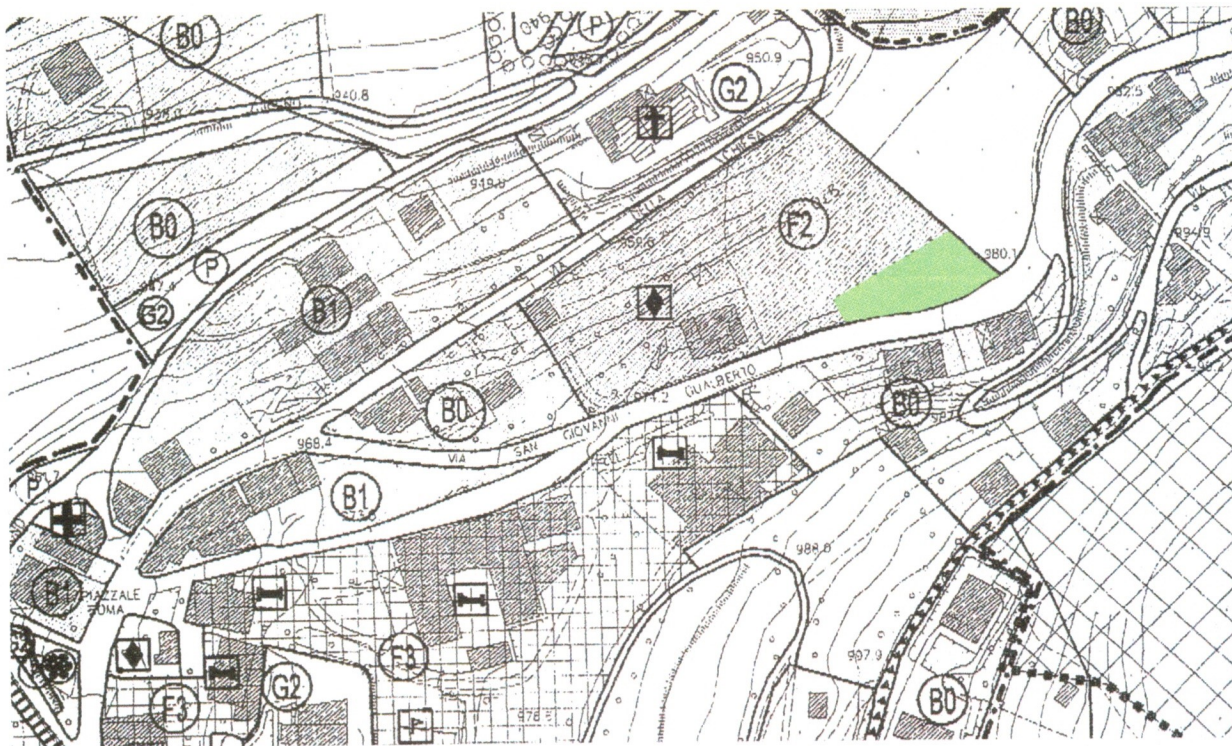
fig.1 fotoaerea dell'abitato del Saltino con l'individuazione dell'area

L'area si sviluppa in modo pressoché pianeggiante per circa mq.580, è attualmente ricoperta da alberi di alto fusto ed ha accesso diretto a sud dalla via San Giovanni Gualberto, strada che collega la località del Saltino con Vallombrosa, altra località di rilievo turistico della zona, fig.1.

3. CONDIZIONE URBANISTICA

L'area ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello in Zona Omogenea "F", aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, art.44 NTA, sottozona "F2" attrezzature e servizi di interesse urbano/territoriale art.46 NTA, con specifica destinazione ad ufficio pubblico, seguente fig.3.

L'attuazione di questa area così detta a standard avviene con progetti, sia di iniziativa pubblica che privata.



2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area è attualmente descritta al Catasto Terreni del Comune di Reggello al foglio di mappa 27 particella 189, qualità Bosco Alto di classe 2, superficie catastale mq. 580, Reddito Domenicale €.0,60 e Reddito Agrario €.0,09.

In allegato copia di visura catastale con estratto di mappa alla sottostante fig.2.



fig.2 - estratto mappa catastale catasto terreni comune di reggello fg.27 part.189

4. ESTIMO PREMESSA

Prima di iniziare le procedure estimative occorre premettere alcuni principi che sono alla base della dottrina.

Lo scopo dell'Estimo è elaborare un giudizio che per essere riferito ad una situazione ipotetica è basato su principi di logica che sarà tanto più coerente quanto più oggettivi saranno i ragionamenti.

Il presupposto per procedere alla valutazione di qualsiasi bene è individuarne l'aspetto economico di maggiore influenza che porterà conseguentemente a determinare il metodo del procedimento estimativo.

Nell'Estimo si definisce:

- *Valore*, altrimenti detto *probabile prezzo* di un bene, il risultato finale della procedura che rappresenta la quantità di moneta contro la quale in un momento determinato, quel bene si giudica possa essere scambiato.
Il *Valore* è quindi un dato desunto, logico, ma ipotetico.
- *Prezzo*, il dato storico, verificato ed accertato nella cui composizione hanno avuto influenza circostanze ambientali. Abilità dei contraenti, condizioni temporali di necessità, condizionamenti personali ecc.
Prezzo non è quindi la presunzione di *valore* che risulta dalla stima ma la quantità certa di moneta di uno scambio.

La differenza tra i due elementi è quindi costituita da "un giudizio", il *Valore*, che si contrappone ad "un fatto", il *Prezzo*.

Se le capacità dei contraenti lo scambio influenzano il *Prezzo*, viceversa la valutazione estimativa considera come presupposto fondamentale l'ordinarietà delle condizioni ambientali ed individuali dei soggetti che partecipano allo scambio.

Il venditore e l'acquirente non saranno per la stima né particolarmente abili né altrettanto stupidi.

Conclusivamente, se è vero tuttavia che il *Valore* dedotto dal giudizio di stima assume caratterizzazione soggettiva e altrettanto vero che lo stesso avviene dunque per il *Prezzo* nei confronti dei soggetti intervenuti nello scambio.

5. DETERMINAZIONE del VALORE di MERCATO

L'oggetto di questa odierna stima è la valutazione di una area scoperta, la quale oggi ha come caratteristica economica prevalente quella di essere classificata dagli strumenti di pianificazione urbanistica, come "a standard".

La circostanza limita, in linea di principio ma anche di fatto, il valore di questo immobile in quanto la sua utilizzazione futura è circoscritta ad un

mercato in tutto particolare, finalizzato al principio di soddisfare un parametro urbanistico di tipo comune affidato, di solito alla iniziativa di tipo pubblico od a questa riconducibile.

Nella fattispecie odierna, appunto, una verosimile destinazione a *parcheggio* di uso pubblico.

Da un punto di vista prettamente economico il bene assume con questa probabile destinazione, un interesse di tipo economico che si può definire non indifferente se per esempio si dovesse paragonare la situazione ad un'altra ove la superficie dovesse divenire "area verde" o anche peggio se così si può dire per l'aspetto economico solamente a "sede stradale".

Costituendo le aree a *standard*, beni immobili che hanno una commerciabilità speciale e specifica che si è detto essere nella grande maggioranza dei casi pubblica, può risultare non immediato ricostruirne il *valore di mercato* ovvero il loro *probabile prezzo*.

Nel caso specifico, muovendo comunque il giudizio di stima da una condizione di area che può costituire pertinenza di un edificio, si parla infatti di un *parcheggio*, si può correlarne il valore di mercato ad altri beni, riferendosi ad *unità di civile abitazione*. Le abitazioni offrono sul mercato situazioni molto più numerose e varie capaci di offrire riferimenti attendibili.

Per la stretta correlazione costituita dalla pertinenzialità urbanistica tra una unità di civile abitazione e le aree destinate a *parcheggio*, attualmente anche parametrize da standard normativi, si può affermare che le aree sulle quali sorgono sia le residenze che i *parcheggi* sono dunque in stretto collegamento economico.

Altro elemento che influisce nella valutazione è il riferimento circa la collocazione dell'area in stima, limitrofa al centro abitato del Saltino che sia per le sue condizioni orografiche sia per la carenza di interventi specifici, ha una dotazione di aree a *parcheggio* pubblico e privato nettamente insufficiente rispetto al fabbisogno reale.

Muovendo quindi da un procedimento di comparazione si possono assumere i seguenti elementi:

Prezzo di mercato, rilevato per una unità di civile abitazione, nuova, nell'abitato del Saltino, da un minimo di €2.000,00/mq. ad un massimo di €2.500,00/mq.

Si assume prudenzialmente, il prezzo minimo rilevato.

Unità Immobiliare per abitazione, *Prezzo di mercato* assunto, €2.000,00/mq.

Considerando che il *valore di mercato* di un'area sulla quale sorge l'Unità Immobiliare di civile abitazione, è pari a circa 1/5 del suo prezzo finale, si può determinare il *valore dell'area edificabile*.

Il valore di mercato dell'area edificabile è uguale a:
 $€.2.000,00/mq. \times 1/5 = €.400,00/mq.$

Noto che la normativa urbanistica stabilisce precisi rapporti di standard tra l'edificato e le dotazioni a parcheggio, si ha che l'area a parcheggio ha esattamente la stessa origine economica e quindi lo stesso valore dell'area edificabile in quanto partecipa appunto urbanisticamente alla coerenza normativa di ogni iniziativa.

Senza area di pertinenza non si realizzano gli spazi a parcheggio, senza i quali a loro volta non si possono realizzare le residenze.

Il valore di mercato di un'area con carattere di pertinenzialità, destinata a parcheggio si può assumere pari al 25%, cioè 1/4 del valore di mercato dell'area edificabile.

Valore di mercato dell'area è quindi:
 $€.400,00/mq. \times 1/4 = €.100,00/mq.$

È necessario correggere il detto valore per essere l'area considerata quale pertinente alla unità di civile abitazione ma da essa disgiunta e per di più limitrofa a centro abitato.

In modo del tutto cautelativo sul risultato economico finale della stima, si può considerare che questa caratteristica che in termini estimativi si definisce "scomodo", possa incidere anche in maniera pesante per circa il 10% con un massimo del 20% di deprezzamento sul valore del bene, come sopra calcolato.

Il valore di mercato unitario per un'area a parcheggio limitrofa al centro abitato del Saltino può quindi determinarsi in modo ponderato e prudentiale così:

Valore di mercato dell'area a parcheggio:
 $€.100,00/mq. \times -20\% = €.80,00/mq.$

Assunto quindi il Valore di Mercato unitario per l'Area a Parcheggio e procedendo alla stima totale del bene in oggetto, con riferimento dimensionale alla sua superficie catastale, si ha il seguente Valore di Mercato totale:

Valore di Mercato dell'area = $€.80,00/mq. \times mq.580 = €.46.400,00$
arrotondando

Valore di Mercato dell'Area a parcheggio = €.45.000,00

La valutazione immobiliare conseguente il Giudizio di Stima è articolata e formalmente motivata dagli argomenti che sono stati esposti.
Si è tuttavia detto in premessa che il risultato di ogni estimo è la conseguenza pure motivata ma soggettiva, di elementi economici assunti e

considerazioni varie.

Può risultare proficuo incrociare la valutazione assumendo differenti parametri e operando comparazioni alternative.

Volendo quindi effettuare una valutazione di controllo, si assume come riferimento per l'area in oggetto, una destinazione a parcheggio, con un assetto di massima, per una previsione minima, di 20-30 posti auto con sistemazioni a verde ed aree di manovra.

I valori di mercato desunti a base di comparazione per piccoli centri abitati, consimili all'abitato del Saltino, per un posto auto scoperto, pertinenziale ad una Unità Immobiliare, sono i seguenti.

Posto auto scoperto, Prezzo di mercato:

Da un minimo di €.12.000,00/cad. ad un massimo di €.15.000,00/cad.

Prezzo di mercato, posto auto, assunto medio, è di €.13.500,00/cad.

Il valore di mercato totale dell'area per un intervento, già realizzato, a parcheggio con 20 posti auto, risulta il seguente.

Valore di mercato, area attrezzata a parcheggio:

€. 13.500,00/cad. x n. 20 posti auto = €. 270.000,00

Assumendo, in relazione al ragionamento già proposto in precedenza, il valore di mercato dell'area sul quale sorge il parcheggio, uguale ad 1/5 del valore totale stesso si ha:

Valore di Mercato dell'area a parcheggio

€. 270.000,00 x 1/5 = €. 54.000,00

Si è detto tuttavia che l'area per la sua collocazione non ha continuità fisica con l'Unità Immobiliare e per questo ha una condizione che può influire negativamente sul suo valore di mercato, per una deduzione che può arrivare anche al 20% del suo valore oggettivo.

Il Valore di Mercato di un'area a parcheggio limitrofa all'abitato del Saltino è quindi

€. 54.000,00 x - 20% = €.43.200,00

arrotondando

Valore di Mercato dell'area a parcheggio = €.45.000,00

Monica Mannucci

Allegati : Visura catasto terreni n.606718 del 17.04.2008.