

**TRIBUNALE DI FIRENZE**



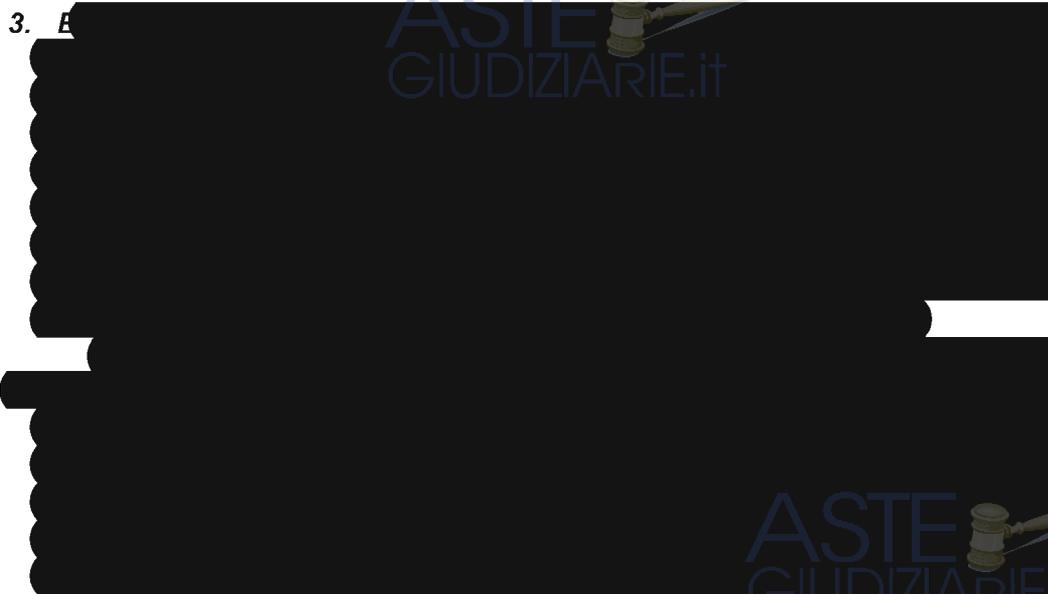
C.P. n. 39/2016

**Ill.ma G.D. Dott.ssa Silvia Governatori**



§

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

<b>1. Edificio residenziale in Via Mozza 2/4 .....</b>	<b>2</b>
1.1 Descrizione dello stato dei luoghi .....	3
1.2 Situazione catastale .....	7
1.3 Situazione edilizia ed urbanistica .....	10
1.4 Considerazioni propedeutiche alla stima.....	10
1.5 Stima del valore di mercato .....	15
<b>2. Edificio residenziale in Via Michelucci 19/21.....</b>	<b>23</b>
2.1 Descrizione dello stato dei luoghi .....	24
2.2 Situazione catastale .....	26
2.3 Situazione edilizia ed urbanistica .....	28
2.4 Considerazioni propedeutiche alla stima.....	29
2.5 Stima del valore di mercato .....	30
<b>3. E</b> 	
<b>5. Gravami.....</b>	<b>58</b>
<b>6. Riepilogo.....</b>	<b>59</b>
<b>Allegati .....</b>	<b>61</b>





## TRIBUNALE DI FIRENZE

C.P. n. 39/2016

Ill.ma G.D. Dott.ssa Silvia Governatori



§

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

§

Con provvedimento del 6.04.2017 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.ma G.D. Dott.ssa Silvia Governatori di stimare i beni immobili di proprietà della Società [REDACTED] tutti situati nel comune di Scandicci ed individuati come segue:

1. edificio residenziale in Via Mozza 2/4;
2. edificio residenziale in Via Michelucci 19/21;

3. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

§

Nella presente relazione viene riportata la descrizione dei beni immobili oggetto di stima, indicando la loro consistenza, l'individuazione catastale e riportando l'esame della loro situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del loro valore di mercato, per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima.

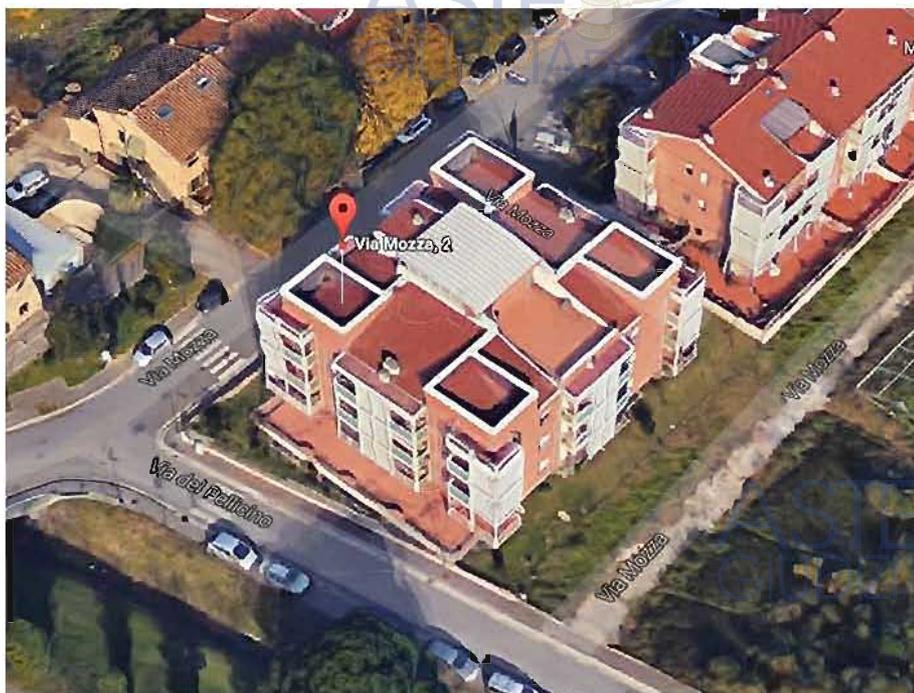


### 1. Edificio residenziale in Via Mozza 2/4

L'edificio residenziale in via Mozza 2/4, di recente costruzione (2010), è composto da tre piani fuori terra (piano terreno e due piani in elevazione, tutti identici per la loro distribuzione interna) ed un piano interrato (si veda la seguente Fotografia n. 1) ed è circondato da un resede a comune, in parte lastricato ed in parte a verde.

L'edificio è ubicato nella frazione di Badia a Settimo del Comune di Scandicci, facilmente raggiungibile dallo svincolo autostradale Firenze – Scandicci e dalla strada di scorrimento veloce FI-PI-LI.

L'edificato della zona è in gran parte recente, con destinazione prevalente di civile abitazione ed ampia dotazione di spazi esterni a parcheggio e di giardini pubblici; la zona è altresì servita da un asilo nido ed uno spazio destinato a centro polifunzionale, attualmente inutilizzato (questi ultimi oggetto della presente relazione di stima).



Fotografia n. 1 : vista aerea del fabbricato oggetto di stima

La zona che comprende tutti i beni oggetto di stima (fabbricati in via Mozza ed in via Michelucci ed area edificabile nelle immediate prossimità), pur connotata dalle dotazioni indicate al capoverso precedente, è però quasi esclusivamente composta da fabbricati residenziali di recente edificazione e non comprende attività commerciali, ricreative o comunque centri di aggregazione intorno ai quali possa svilupparsi la vita sociale “di quartiere”.

#### §

Il fabbricato oggetto di stima comprende ai piani fuori terra complessivamente n. 15 unità immobiliari di civile abitazione (n. 5 per piano), distribuite intorno ad un ampio atrio centrale (si veda la fotografia n. 1 dell'Allegato 1a) sul quale si affaccia il vano scala condominiale, mentre all'interrato sono ricavati altrettanti posti auto, serviti da un corsello interno di distribuzione, ed un pari numero di cantine (un posto auto ed una cantina per ciascun appartamento – fotografie n. 2 e 3); il corsello di distribuzione al piano interrato è accessibile sia mediante una rampa carrabile da via Mozza (al civico n. 4 – fotografia n. 4) che dall'interno dell'edificio mediante il vano scala a comune, dotato di ascensore.

La struttura del fabbricato è intelaiata in c.a. con tamponature in laterizio e copertura in parte piana “non praticabile” (non concessa in uso alle abitazioni) ed in parte a falde inclinate.

Il resede circostante il fabbricato non è stato assegnato alle unità di abitazione al piano terreno, cui sono annesse unicamente le logge visibili nella Fotografia 1, ma è invece lasciato a comune, risultando pertanto uno spazio sostanzialmente trascurato e non usato.

#### 1.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del

9.05.2017 (prodotte in Allegato 1a alla presente relazione) ed alle planimetrie catastali delle unità immobiliari comprese nell'edificio oggetto di stima (in Allegato 1b alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

§  
Le unità immobiliari oggetto di stima risultano classificabili in tre tipologie:

- Tipologia n. 1: appartamento affacciato sul prospetto principale sulla via, composto da cucina/soggiorno dotata di porta finestra e loggia (fotografia n. 5), due camere matrimoniali entrambe dotate di loggia (fotografie n. 6 e 7), disimpegno, bagno con finestra (fotografia n. 8) e ripostiglio;
- Tipologia n. 2: appartamento affacciato sul prospetto tergale, composto da cucina/soggiorno dotata di porta finestra e loggia sul fronte laterale (fotografia n. 9), due camere matrimoniali delle quali solo una dotata di loggia (fotografie n. 10 e 11), disimpegno, bagno con finestra (fotografia n. 12) e ripostiglio;
- Tipologia n. 3: appartamento affacciato sul prospetto tergale, in posizione centrale, composto da cucina-soggiorno dotata di porta finestra e loggia (fotografia n. 13), camera matrimoniale con accesso alla loggia (fotografia n. 14), disimpegno e ampio bagno senza finestra (fotografia n. 15).

Ogni piano dell'edificio comprende n. 2 u.i. della tipologia n. 1, n. 2 u.i. della tipologia n. 2 ed un appartamento della tipologia n. 3, come mostrato nella Figura 1 seguente, che mostra il piano tipo.



La disposizione planimetrica del piano terreno è perfettamente conforme a quella del piano tipo, ad eccezione delle due logge poste sul fronte principale, che risultano di dimensioni inferiori per dare spazio all'accesso all'androne centrale a comune.

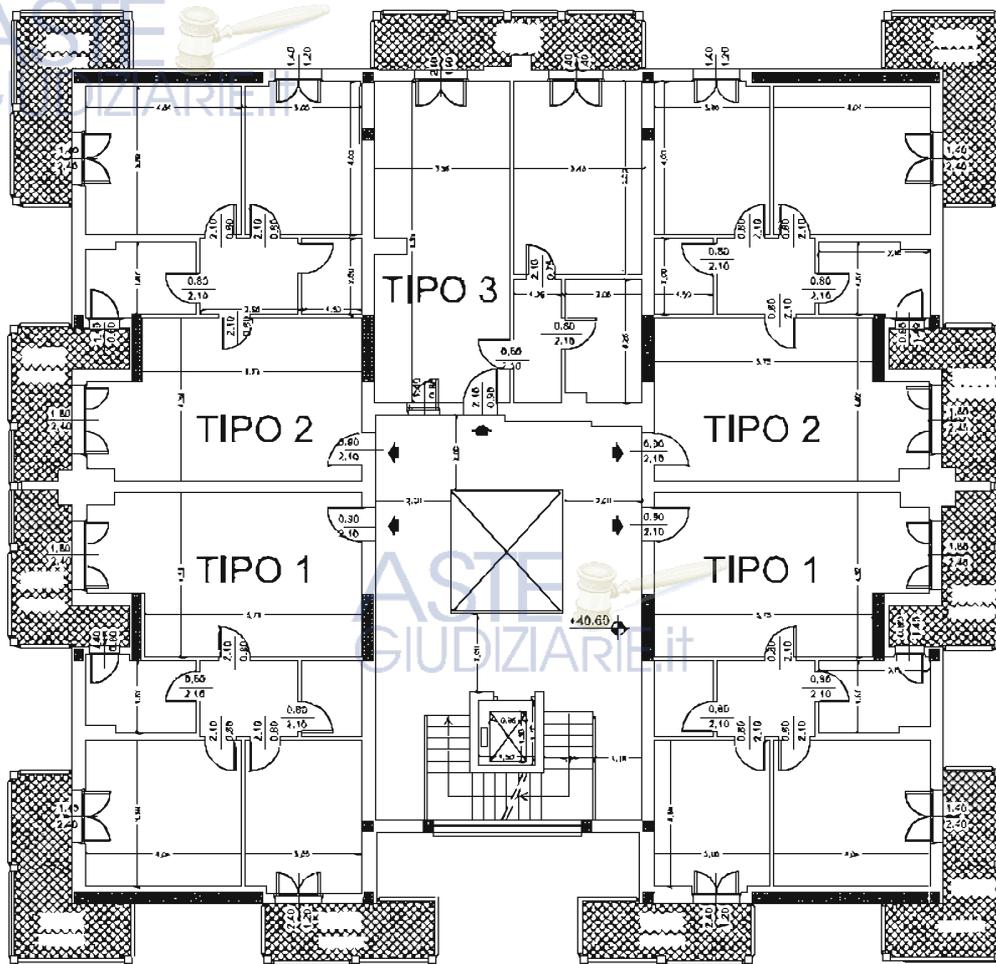


Fig. 1 : indicazioni delle tipologie di u.i. presenti al piano tipo

A ciascuna delle unità immobiliari sono attribuiti un posto auto ed una cantina, ubicati al piano interrato del fabbricato, come già esposto; sia i posti auto che le cantine sono identificati catastalmente come unità immobiliari distinte rispetto agli appartamenti di abitazione.

Come risulta dall'esame delle fotografie prima richiamate, le finiture interne delle unità immobiliari risultano di buona qualità ed in ottimo stato di conservazione, coerentemente con la recente costruzione del fabbricato; si notano in particolare:

- pavimentazione dell'atrio a comune e delle scale in granito grigio;
- i pavimenti degli appartamenti in piastrelle in gres porcellanato;
- gli infissi esterni in legno, con vetro camera ed avvolgibili in pvc;
- gli impianti di riscaldamento sono autonomi e dotati di caldaia singola a parete (posta sulla loggia esterna del soggiorno) e di radiatori.

## §

Le superfici commerciali (lorde) e le altezze interne dei locali degli appartamenti nonché le superfici dei posti auto e delle cantine risultano dalle tabelle seguenti:

Appartamento - Tipologia 1 – piano tipo		h [m].	Sup. lorda [mq]
F. 3 part. 931 sub. 6-10-11-15	locali interni	2,70	83,50
	logge		23,50

Appartamento - Tipologia 1 – piano terreno		h [m].	Sup. lorda [mq]
F. 3 part. 931 sub. 1-5	locali interni	2,70	83,50
	logge		21,00

Appartamento - Tipologia 2		h [m].	Sup. lorda [mq]
F. 3 part. 931 sub. 2-4-7-9-12-14	locali interni	2,70	83,50
	logge		18,00

Appartamento - Tipologia 3		h [m].	Sup. lorda [mq]
F. 3 part. 931 sub. 3-8-13	locali interni	2,70	66,00
	logge		10,00

<b>Posto auto (F. 3 part. 931)</b>	Sup. lorda [mq]
sub. 16	15,26
sub. 17	15,26
sub. 18	13,18
sub. 19	13,25
sub. 20	13,13
sub. 21	14,57
sub. 22	15,90
sub. 23	21,12
sub. 24	13,25
sub. 25	13,25
sub. 26	21,12
sub. 27	15,90
sub. 28	15,20
sub. 29	15,05
sub. 30	15,48

<b>Cantina (F. 3 part. 931)</b>	Sup. lorda [mq]
sub. 31	5,21
sub. 32	5,21
sub. 33	4,34
sub. 34	4,46
sub. 35	4,50
sub. 36	4,89
sub. 37	5,44
sub. 38	7,23
sub. 39	4,45
sub. 40	4,31
sub. 41	7,13
sub. 42	5,34
sub. 43	5,13
sub. 44	5,04
sub. 45	5,21

§

Tutte le unità immobiliari comprese nell'edificio residenziale oggetto di stima risultano locate secondo le condizioni riportate nel paragrafo 1.4 della presente relazione.

## 1.2 Situazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano rappresentate al N.C.E.U. del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

<b>Riferimenti catastali</b>	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (€)
<b>F. 3 part. 931 sub. 1</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 2</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 3</b>	A/2	4	3	232,41
<b>F. 3 part. 931 sub. 4</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 5</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 6</b>	A/2	4	4,5	348,61

<b>F. 3 part. 931 sub. 7</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 8</b>	A/2	4	3	232,41
<b>F. 3 part. 931 sub. 9</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 10</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 11</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 12</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 13</b>	A/2	4	3	232,41
<b>F. 3 part. 931 sub. 14</b>	A/2	4	4,5	348,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 15</b>	A/2	4	4,5	348,61

I posti auto annessi agli appartamenti risultano invece rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

<b>Riferimenti catastali</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consist. (mq)</b>	<b>Rendita (€)</b>
<b>F. 3 part. 931 sub. 16</b>	C/6	3	20,00	42,35
<b>F. 3 part. 931 sub. 17</b>	C/6	3	20,00	42,35
<b>F. 3 part. 931 sub. 18</b>	C/6	3	17,00	36,00
<b>F. 3 part. 931 sub. 19</b>	C/6	3	17,00	36,00
<b>F. 3 part. 931 sub. 20</b>	C/6	3	17,00	36,00
<b>F. 3 part. 931 sub. 21</b>	C/6	3	19,00	40,23
<b>F. 3 part. 931 sub. 22</b>	C/6	3	21,00	44,47
<b>F. 3 part. 931 sub. 23</b>	C/6	3	28,00	50,61
<b>F. 3 part. 931 sub. 24</b>	C/6	3	17,00	36,00
<b>F. 3 part. 931 sub. 25</b>	C/6	3	17,00	36,00
<b>F. 3 part. 931 sub. 26</b>	C/6	3	27,00	48,81
<b>F. 3 part. 931 sub. 27</b>	C/6	3	21,00	44,47
<b>F. 3 part. 931 sub. 28</b>	C/6	3	20,00	42,35
<b>F. 3 part. 931 sub. 29</b>	C/6	3	20,00	42,35

<b>F. 3 part. 931 sub. 30</b>	C/6	3	20,00	42,35
-------------------------------	-----	---	-------	-------

Le cantine annesse agli appartamenti risultano rappresentate al N.C.E.U. del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

<b>Riferimenti catastali</b>	Categoria	Classe	Consist. (mq)	Rendita (€)
<b>F. 3 part. 931 sub. 31</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 931 sub. 32</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 931 sub. 33</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 931 sub. 34</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 931 sub. 35</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 931 sub. 36</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 931 sub. 37</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 931 sub. 38</b>	C/2	4	7,00	10,85
<b>F. 3 part. 931 sub. 39</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 931 sub. 40</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 931 sub. 41</b>	C/2	4	6,00	9,30
<b>F. 3 part. 931 sub. 42</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 931 sub. 43</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 931 sub. 44</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 931 sub. 45</b>	C/2	4	5,00	7,75

Tutti i beni immobili qui identificati risultano intestati al ██████████

§

Le rappresentazioni catastali delle varie unità immobiliari, prodotte in Allegato n. 1b alla presente relazione insieme agli elaborati planimetrici, risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di una lieve imprecisione rilevata nella planimetria del sub. 1 (presente anche nell'elaborato



08.04.1999 e successive variazioni), finalizzato alla riqualificazione urbanistica e ambientale del quartiere, mediante la realizzazione di n. 247 alloggi di edilizia convenzionata, n. 30 alloggi di edilizia sovvenzionata da ATER di Firenze (quelli di interesse ai fini della stima, riuniti in due fabbricati distinti), opere di urbanizzazione primaria ed attrezzature collettive.

In particolare, nella Convenzione stipulata in data 2.03.2006 dal Segretario Generale del Comune di Scandicci (reper. n. 13017 - fasc. 882) tra il medesimo Comune (denominato COMUNE) ed il [REDACTED]

[REDACTED] veniva stabilito che:

- art. 1 : “[REDACTED] ... dichiara di assumere su di sé tutti gli impegni a suo tempo sottoscritti ... in sede di partecipazione alla selezione nonché quelli previsti dalla deliberazione C.C. n. 101 del 13/09/2005”; tra gli impegni sottoscritti c’era anche quello di “riservare all’affitto una quota di alloggi per una Superficie Utile netta complessiva maggiore o uguale a mq 2.020, comprensivi della quota obbligatoria di mq 650 da destinare alla locazione a canone “ridotto” a soggetti indicati dal Comune, specificando che la superficie offerta in aggiunta alla quota obbligatoria [mq 1.370] sarà posta in locazione a canone agevolato”;
- art. 2 : “il COMUNE fin da ora, ... , cede al [REDACTED] e agli altri operatori assegnatari, ... , la proprietà delle aree ... ricomprese nel comparto di Badia a Settimo / S. Colombano facente parte del vigente P.E.E.P. del Comune di Scandicci, come modificato dalle varianti approvate con deliberazioni C.C. n. 134 del 16.07.2002 e C.C. n. 80 del 24.07.2003”;
- art. 3 : “ai sensi dell’art. 35 della Legge n. 865/71, come modificato dall’art. 3 comma 63 della Legge n. 662/96, i prezzi delle aree da cedere

*in proprietà devono assicurare la copertura delle spese sostenute dal COMUNE per l'acquisizione di tutte le aree P.E.E.P. da porre in realizzazione nell'ambito del Programma Integrato di Intervento di cui trattasi ... Il corrispettivo delle cessioni, relativo ai sub-lotti specificati al precedente art. 2, viene stabilito ed accettato in complessivi € 5.403.015,80”;*

- art. 4 : *“Le opere di urbanizzazione e gli interventi per il superamento del rischio idraulico previsti dal Programma Integrato di Intervento saranno integralmente eseguiti dal [REDACTED] e dalle società che lo compongono conformemente al progetto esecutivo approvato con deliberazioni della Giunta Comunale n. 5 dell'11/01/2005 e 135 del 16/06/2005”;*
- art. 8 : *“Il [REDACTED] e le singole Società che lo compongono dichiarano di essere a conoscenza che i lotti edificabili oggetto di cessione sulla base del [REDACTED] fanno parte di un piano di localizzazione dei programmi costruttivi e di edilizia pubblica ai sensi della Legge n. 865/71”;*
- art. 9 : *“...
  - b) Locazioni a canone 'agevolato' - Gli alloggi costruiti nelle aree oggetto della presente convenzione possono essere dati in locazione esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ... Il canone annuo di locazione 'agevolato' di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze ..., da calcolarsi per mq di Superficie Complessiva (DM. 05.08. 1994, art. 6) in ogni caso non potrà essere superiore al limite minimo del 'contratto-tipo'*

concordato per l'area di cui trattasi (art. 2 comma 3° Legge n. 431/98);

- c) locazioni a canone 'ridotto' - [REDACTED] e le singole Società che lo compongono si impegnano a riservare all'affitto, praticando condizioni di particolare favore (20% in meno rispetto al canone di locazione 'agevolato', determinato come specificato al punto b del presente articolo), le unità immobiliari identificate in colore arancio nella documentazione tecnica relativa agli alloggi in locazione allegata sub. "l" al presente atto".

#### §

A seguito della sottoscrizione della suddetta Convenzione, veniva stipulato in data 9.11.2007 dal Notaio [REDACTED] (rep. n. 61.424 - racc. n. 10.489) un Atto Integrativo tra il Comune di Scandicci ed il Consorzio Nuova Badia nel quale veniva stabilito che:

- art. 1: *"la presente convenzione disciplina le modalità di utilizzo e gestione degli alloggi da destinare alla locazione permanente nell'ambito del Programma Integrato di intervento di Badia a Settimo / San Colombano ..."*;
- art. 2: *"gli alloggi destinati alla locazione permanente devono essere assegnati a cittadini aventi i requisiti previsti dalla deliberazione della Conferenza Permanente d'Ambito L.O.D.E. n. 4 del 6.10.2005 ..."*;
- art. 3: *"il canone di locazione degli alloggi beneficiari del contributo pubblico non dovrà essere superiore al 75% di quello "concertato" di cui all'art. 2 comma 3 della legge 9.12.1998 n. 431. Il deposito*

cauzionale a carico dell'inquilino sarà pari a tre mensilità del canone di locazione”;

- art. 6: “l'operatore deve porre il vincolo alla locazione permanente sui 30 alloggi di cui trattasi con atto pubblico trascritto alla competente Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare”;
- art. 9: “... In caso di cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente Avviso, il vincolo della locazione permanente viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. In ogni caso, la cessione, ... , deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto”.

§

In data 8.07.2010 veniva quindi stipulato dal Notaio [REDACTED] in Atto di costituzione di vincolo di locazione permanente (rep. n. 67.255 racc. n. 13.231) tra il [REDACTED] ed il Comune di Scandicci nel quale veniva stabilito al fine di “costituire il vincolo alla locazione permanente a favore del Comune di Scandicci, sugli immobili ubicati in Scandicci (FI), via Mozza n. 2 (per gli alloggi) e 4 (per i posti auto e cantine)”.

§

Secondo la suddetta Convenzione, tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato oggetto di stima sono state quindi locate a nuclei familiari disagiati individuati dal Comune di Scandicci a seguito di apposito bando di gara.

Nella tabella che segue vengono riportati i canoni mensili di locazione aggiornati all'attualità [REDACTED]

determinati secondo le disposizioni riportate all'art. 3 della Convenzione del 9.11.2007 sopra citata.

Appartamento	Canone locazione mensile 2017 [€]
Unità 1	454,89
Unità 2	449,01
Unità 3	356,40
Unità 4	444,43
Unità 5	450,28
Unità 6	455,33
Unità 7	450,07
Unità 8	376,02
Unità 9	433,91
Unità 10	438,19
Unità 11	465,01
Unità 12	449,94
Unità 13	367,76
Unità 14	448,22
Unità 15	447,13
<b>Totale</b>	<b>6.486,59</b>

### 1.5 Stima del valore di mercato

Prima di esprimere il valore di mercato del fabbricato residenziale, ai fini della stima è utile evidenziare che:

- sulla base del vincolo contrattuale richiamato nel paragrafo precedente, l'insieme delle unità immobiliari comprese nell'edificio residenziale oggetto di stima deve essere collocato sul mercato in un'unica soluzione, riducendo quindi la platea di potenziali acquirenti interessati ad un'operazione immobiliare del tipo di quella in esame;
- tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio residenziale in esame (15 appartamenti, quindici posti auto aperti e 15 cantine, oltre agli

spazi a comune) sono concessi in locazione a canone ridotto o agevolato, a nuclei familiari appartenenti a fasce sociali disagiate, secondo quanto previsto dalla Convenzione citata più volte; tale condizione riduce pertanto il rendimento degli immobili in modo considerevole, rispetto ad una condizione ordinaria di libero mercato;

- il vincolo di locazione sulle unità immobiliari è di tipo permanente;
- le particolari condizioni a cui è soggetto l'edificio residenziale oggetto di stima non permette la ricerca di alcun valore comparabile od atto di trasferimento utile ai fini della stima.

#### §

Le particolari condizioni qui ricapitolate rendono il bene immobile in esame molto poco appetibile in regime di libero mercato, ovvero per l'imprenditore immobiliare ordinario.

Il particolare tipo di investitore potenzialmente interessato ad un investimento simile può infatti essere più utilmente ricercato tra quelli che abbiano scopi specifici di "social housing" e siano quindi istituzionalmente obbligati ad orientarsi verso immobili del tipo di quello prima descritto. In tale ambito ristretto, l'immobile in esame potrebbe anzi risultare appetibile, perché le sue buone caratteristiche costruttive lo rendono effettivamente preferibile rispetto ad immobili che siano espressamente costruiti a tal fine, usualmente caratterizzati da livelli di finiture assai più modesti.

Si tratta però di un mercato assai ristretto e peculiare, ben diverso dalla nozione ordinaria di "libero mercato" e quindi difficilmente investigabile, rispetto al quale lo scrivente non ha modo di portare alcuna valutazione.

#### §

Ove invece si dovesse stimare il bene immobile in regime di libero mercato, ovvero con riferimento all'investitore immobiliare ordinario, per l'attribuzione del valore di stima si dovrebbe necessariamente considerare il possibile acquisto dell'intero insieme delle unità comprese nel fabbricato in esame (n. 15 appartamenti dotati ciascuno di posto auto e di cantina) come bene suscettibile di produrre un reddito, nella misura definita nel paragrafo precedente, ovvero all'attualità in ragione di € 77.839,08 annui lordi (al netto di IVA).

Per ricavare quindi il valore del bene secondo il metodo di capitalizzazione del reddito (secondo il noto principio: "*un bene vale quanto rende*"), sono state svolte specifiche considerazioni per valutare che, in ogni caso:

- l'investimento consistente nell'acquisto dell'immobile, pur suscettibile di produrre un reddito, una volta effettuato risulterà molto difficilmente reversibile, in quanto la specifica situazione vincolistica di cui si è detto rende l'immobile in esame innegabilmente di commercializzazione molto difficile;
- la rendita netta dell'investimento verrà ricavata come differenza tra la rendita lorda percepibile dai canoni di locazione e le spese di manutenzione, assicurazione, amministrazione ed imposte, che sono state accertate dallo scrivente ancora presso gli uffici de ██████████ nel corso degli anni, le spese di manutenzione straordinaria, competenti alla proprietà, che risultano attualmente molto limitate data la costruzione recente, tenderanno ad aumentare, rendendo quindi l'investimento meno redditizio rispetto alla situazione attuale.

Si procede quindi con la stima per capitalizzazione del reddito; secondo tale approccio, nel caso di una rendita netta  $R_n$  costante nel tempo, il valore dell'immobile è ottenibile come:

$$V = R_n / r$$

con:  $V$  = valore di mercato dell'immobile

$$R_n = \text{Reddito netto} = R_l - Sp$$

$R_l$  = Reddito lordo del proprietario

$Sp$  = Spese di gestione del proprietario (tasse sugli immobili, assicurazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria ecc...)

$r$  = saggio di capitalizzazione

Nel caso di specie il reddito lordo è quantificabile come esposto in € 77.839,08 annui; le spese annue considerate sono elencate di seguito:

- all'attualità le spese di manutenzione straordinaria effettuate dal Consorzio sono assai limitate, anche perché il fabbricato è stato costruito con una certa accuratezza e risulta ancora sostanzialmente recente, essendo stato ultimato nel 2010 circa; dovendo però considerare un ammontare di spese medio su un periodo di tempo lungo (idealmente a tempo infinito), ritiene lo scrivente che possa essere ritenuto corretto valutare un costo medio di manutenzione straordinaria dell'immobile, inteso anche come accantonamento per le spese future di rifacimento o rinnovo delle facciate e della copertura, di € 7.000,00 annue, comprensivi di spese vive ed accantonamento in vista di interventi periodici di rinnovo o manutenzione;
- assicurazione: € 1.128,33;
- amministrazione: € 300,00;
- sfitti e inesigibilità: non risultano all'attualità;

- imposte e tasse: € 9.994,72.

Il complesso delle spese considerate ai fini della stima ammonta quindi ad € 18.423,05 ed il reddito netto ritraibile dall'investimento risulta pertanto di € 59.416,03 annui.

### §

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie con quello immobiliare, per sicurezza e durata d'impiego (ad es. titoli obbligazionari) e nell'ordinarietà può variare tra il 2% (per costruzioni di lusso) ed il 6% (per costruzioni economiche e popolari) o più (per specifiche destinazioni commerciali).

In ogni caso specifico, il saggio di capitalizzazione viene determinato come il saggio medio, corretto con alcuni coefficienti che tengono conto di influenze ascendenti<sup>1</sup> (difficoltà di locazione, ubicazioni periferiche, esistenza

<sup>1</sup> I fattori incrementali proposti in letteratura dal Forte sono:

- A1 - Interventi presumibili di manutenzione ordinaria o straordinaria a scadenza non immediata non determinabili nella stima dei redditi futuri. Precario grado di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali e statiche non sicure: 0,10%;
- A2 - Aree di inesigibilità conseguenti al tipo settoriale dell'insediamento di ipotetica determinazione nella stima dei redditi futuri: 0,10%;
- A3 - Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili. Prossimità di scadenza del regime di esenzione temporanea: 0,05%;
- A4 - Previsione di probabili espropri: 0,05%;
- A5 - Previsione di peggioramenti ambientali (per effetto di presumibili nuove costruzioni latitanti, per future localizzazioni industriali finitime, ecc.): 0,10%;
- A6 - Esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili: 0,10%;
- A7 - Notevole età dell'edificio: 0,10%;
- A8 - Esistenza di esenzione o di particolari agevolazioni sull'imposta di registro: 0,05%;
- A9 - Difficoltà di locazione con conseguenti aree di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri: 0,10%;
- A10 - Particolari redditività superordinarie di durata non esattamente prevedibile assunte, nonostante la loro straordinarietà, come entità da capitalizzare: 0,10%;
- A11 - Esistenza per breve tempo ulteriore di esenzioni fiscali: 0,15%;
- A12 - Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari: 0,40%;
- A13 - Particolari caratteristiche negative intrinseche (situazioni ambientali poco igieniche, scarsa luminosità, prospicienza su spazi interni, mancanza di idoneità

di esenzioni fiscali, ecc.) e diminuito di influenze discendenti<sup>2</sup> (destinazioni di maggiore sicurezza di locazione, evoluto grado di finimento, vicinanza ad attrezzature collettive, ecc.):

---

insediativa) che hanno maggiori riflessi sul prezzo di mercato che non sul prezzo d'uso: 0,20%;

- A14 - Ubicazione dell'immobile in piccoli centri urbani (nei quali il mercato è certamente meno vivace): 0,10%;
- A15 - Quota poco elevata dal piano strada (in edifici forniti di ascensori): 0,10%;
- A16 - Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento: 0,05%;
- A17 - Dimensioni subordinate degli spazi scoperti (terrazze o balconi di dimensioni minori di 1/5 o 1/6 delle superfici utili coperte): 0,05%;
- A18 - Possibilità di dilazioni del prezzo in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutui bancari: 0,10%;

<sup>2</sup> I fattori decrementali proposti dal Forte sono:

- D1 - Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione (es: scuole, alberghi, edifici per lo spettacolo o industriali, negozi e botteghe): 0,10%;
- D2 - Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione (es. garage, depositi, studi ecc.): 0,05%;
- D3 - Previsione di realizzazioni infrastrutturali o di attrezzature sociali (strade, fogne, scuole, mercati ecc.) capaci di conferire nel futuro una migliore qualificazione ambientale: 0,05%;
- D4 - Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato: 0,05%;
- D5 - Costi di produzione in aumento: 0,05%;
- D6 - Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia, constatabile anche dal ribasso delle azioni o obbligazioni delle società immobiliari: 0,05%;
- D7 - Particolari pregi architettonici dell'edificio e della singola unità. Evoluto grado di finimento: 0,10%;
- D8 - Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni superficie utile S > 80-140 mq, per le botteghe S > 18-25 mq): 0,15%;
- D9 - Altezza superordinaria degli ambienti (per le abitazioni h > 3,3 m, per le botteghe h > 3,60 m, per gli uffici h > 3 m ecc.): 0,05%;
- D10 - Soluzioni compositive unifamiliari. Spazi ed accessori disponibili (ville con giardini, parchi, case di villeggiatura ecc.): 0,25%;
- D11 - Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo della espansione e della produzione edilizia: 0,05%;
- D12 - Esistenza o presumibili permanenze per l'unità immobiliare oggetto di stima del regime vincolistico delle locazioni: 0,15%;
- D13 - Previsioni di miglorie infrastrutturali o ambientali nella zona: 0,05%;
- D14 - Suscettività economiche e legali di trasformazioni future anche se in epoche non esattamente prevedibili (spazi finitimi destinabili ad ulteriori edificazioni, lastrici sopraelevabili ecc.): 0,15%;
- D15 - Ubicazioni centrali o in zone o località di particolare idoneità insediativa: 0,30%;
- D16 - Destinazione o ordinaria destinabilità ad usi commerciali (negozi, botteghe, ammezzati per studi professionali ecc.) per unità immobiliari sive in zone urbane centrali: 0,30%;

$$r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$$

Nel caso di specie, considerando la redditività media attesa da un investimento immobiliare ordinario del tipo di quello in esame e le buone condizioni generali del fabbricato, di recente costruzione (2010) e dotato di buona tipologia costruttiva, con livello di finiture compatibile con la sua destinazione, nelle attuali condizioni di mercato apparirebbe corretto considerare un tasso dell'ordine del 3,5 - 4% annuo, riferito alla rendita netta.

Nel caso di specie, si deve però tenere conto del vincolo permanente di locazione sul complesso delle unità immobiliari, e del vincolo ulteriore che obbliga a commercializzarle tutte in un'unica soluzione.

A parere dello scrivente stimatore, l'insieme di tali due condizioni, fortemente limitative, rendono il potenziale investimento assai poco appetibile per l'operatore ordinario, che si troverebbe ad impegnare una somma comunque considerevole, a dover allestire una pur minima organizzazione di gestione, ad affrontare il rischio connesso all'evenienza di spese straordinarie, insolvenze<sup>3</sup>, etc. e, in linea principale, ad immobilizzare un capitale poi molto difficilmente smobilizzabile, ancora in forza dell'atipicità delle condizioni già richiamate.

Ritiene quindi lo scrivente che, rispetto all'ordinarietà delle rendite attese dalla locazione di beni immobili analoghi, che però all'occorrenza siano più facilmente commerciabili, un investimento del tipo di quello in esame possa risultare conveniente e quindi concretamente ipotizzabile sul libero mercato.

- 
- D17 - Disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi. Vicinanza di attrezzature collettive necessarie alla vita (scuole, mercati, chiese, stazioni ferroviarie relativamente agli edifici industriali ecc). Facilità di collegamenti: 0,05%;
  - D18 - Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta: 0,05%;

<sup>3</sup> è noto che i tempi medi per rientrare in possesso dell'immobile in caso di insolvenza sono di norma superiori a due anni; per quanto risulta allo scrivente alla data attuale non si sono verificati casi di insolvenza

solo se accompagnato da una rendita considerevolmente maggiore di quella ordinaria.

Sulla base delle considerazioni espresse, ritiene lo scrivente che l'insieme dei beni oggetto di stima, essendo connotato da caratteristiche molto peggiorative rispetto all'ordinario, potrebbe trovare la sua collocazione di mercato ove esprimesse almeno una rendita netta del 5,5 % annuo, ritenendo di conglobare nella penalizzazione di 1,5 – 2 punti percentuali, rispetto al rendimento ordinario di immobili locati, le caratteristiche negative sopra richiamate.

Con tale posizione, ritenuta sufficientemente cautelativa, il valore di stima dell'intero fabbricato, inteso nelle sue condizioni attuali e nello specifico regime vincolistico esplicito, può quindi essere espresso come € 59.416,03 : 0,055 = € **1.080.000,00** (arr.); il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico, irrilevante rispetto al valore di stima, può essere quantificato in € 750,00 e viene inteso compreso nella somma indicata.

#### §

Un'ultima considerazione può essere svolta sui tempi di realizzo, che possono essere stimati in almeno tre anni, considerando l'importo mediamente elevato dell'investimento e soprattutto i pesanti vincoli contrattuali che legano il fabbricato.

Il sottoscritto stimatore deve però evidenziare la verosimile difficoltà di commercializzazione di un bene soggetto a vincoli del tipo di quelli in esame (obbligo di cessione dell'intero edificio in unica soluzione, obbligo di locazione permanente a famiglie disagiate) in quanto, nonostante il limitato valore di stima e la conseguente alta redditività dell'investimento, le

limitazioni richiamate, a parere dello scrivente, restringono molto drasticamente il novero di investitori potenzialmente interessati ad un'operazione del tipo di quella in esame, risultando senza dubbio più appetibili soluzioni d'investimento che, anche a fronte di redditività inferiori, consentano all'occorrenza una più facile ricollocazione dell'immobile sul mercato.

Tale considerazione può in effetti risultare rilevante non solo ai fini della commercializzazione dell'immobile, ma anche per quanto attiene al corrispettivo ritraibile, potendo risultare preferibile, ove possibile, rivolgersi ad operatori istituzionali o con specifiche finalità di "social housing" piuttosto che collocare sul mercato il bene secondo le procedure ordinarie

## **2. Edificio residenziale in Via Michelucci 19/21**

L'edificio residenziale posto in via Michelucci 19/21, di recente costruzione (2014), è posto nelle immediate vicinanze del fabbricato di via Mozza descritto al paragrafo precedente.

L'edificio residenziale oggetto di stima (si veda la seguente Fotografia n. 2) è pressoché identico, per dimensioni, tipologia costruttiva e finiture, al fabbricato di via Mozza e pertanto si rimanda per la sua descrizione al paragrafo 2 della presente relazione.



Fotografia n. 2 : vista aerea del fabbricato oggetto di stima

## 2.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Il fabbricato di via Michelucci è distribuito al suo interno esattamente come l'edificio di via Mozza, comprendendo ad ogni piano n. 5 appartamenti catalogabili nelle medesime tre tipologie illustrate al paragrafo 1.2 della presente relazione; anche le finiture e le dotazioni impiantistiche sono del tutto analoghe, come si può osservare dalle fotografie prodotte in Allegato 2a alla presente relazione, prese nel corso del sopralluogo del 9.05.2017, ed dalle planimetrie catastali delle unità (in Allegato 2b alla presente relazione).

### §

Le superfici commerciali e le altezze interne dei locali degli appartamenti nonché le superfici dei posti auto e delle cantine risultano dalle tabelle seguenti:

Appartamento - Tipologia 1 – piano tipo		h [m].	Sup. lorda [mq]
F. 3 part. 989 sub. 6-10-11-15	locali interni	2,70	83,50
	balcone		23,50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Appartamento - Tipologia 1 – piano terreno</b>		h [m].	Sup. lorda [mq]
<b>F. 3 part. 989 sub. 1-5</b>	locali interni	2,70	83,50
	logge		21,00

<b>Appartamento - Tipologia 2</b>		h [m].	Sup. lorda [mq]
<b>F. 3 part. 989 sub. 2-4-7-9-12-14</b>	locali interni	2,70	83,00
	balcone		18,00

<b>Appartamento - Tipologia 3</b>		h [m].	Sup. lorda [mq]
<b>F. 3 part. 989 sub. 3-8-13</b>	locali interni	2,70	66,00
	balcone		10,00

<b>Posto auto (F. 3 part. 989)</b>	Sup. lorda [mq]
sub. 16	13,24
sub. 17	14,15
sub. 18	16,02
sub. 19	14,49
sub. 20	13,62
sub. 21	13,22
sub. 22	13,62
sub. 23	14,50
sub. 24	16,03
sub. 25	16,59
sub. 26	15,26
sub. 27	15,58
sub. 28	15,88
sub. 29	14,16
sub. 30	13,24

<b>Cantina (F. 3 part. 989)</b>	Sup. lorda [mq]
sub. 31	4,10
sub. 32	7,05
sub. 33	5,30
sub. 34	4,80
sub. 35	4,36
sub. 36	4,32
sub. 37	4,36
sub. 38	4,73
sub. 39	5,65
sub. 40	5,57
sub. 41	4,83
sub. 42	5,10
sub. 43	5,22
sub. 44	7,09
sub. 45	4,13

§

Tutte le unità immobiliari comprese nell'edificio residenziale oggetto di stima risultano locatate secondo le condizioni riportate nel successivo paragrafo 2.4 della presente relazione.

## 2.2 Situazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano rappresentate al N.C.E.U.

del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

Riferimenti catastali	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (€)
F. 3 part. 989 sub. 1	A/2	4	4	348,61
F. 3 part. 989 sub. 2	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 3	A/2	4	3	232,41
F. 3 part. 989 sub. 4	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 5	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 6	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 7	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 8	A/2	4	3	232,41
F. 3 part. 989 sub. 9	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 10	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 11	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 12	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 13	A/2	4	3	232,41
F. 3 part. 989 sub. 14	A/2	4	4,5	348,61
F. 3 part. 989 sub. 15	A/2	4	4,5	348,61

I posti auto annessi agli appartamenti risultano invece rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

Riferimenti catastali	Categoria	Classe	Consist. (mq)	Rendita (€)
F. 3 part. 989 sub. 16	C/6	3	13,00	27,53
F. 3 part. 989 sub. 17	C/6	3	21,00	44,47
F. 3 part. 989 sub. 18	C/6	3	16,00	33,88
F. 3 part. 989 sub. 19	C/6	3	15,00	31,76

<b>F. 3 part. 989 sub. 20</b>	C/6	3	13,00	27,53
<b>F. 3 part. 989 sub. 21</b>	C/6	3	13,00	27,53
<b>F. 3 part. 989 sub. 22</b>	C/6	3	13,00	27,53
<b>F. 3 part. 989 sub. 23</b>	C/6	3	15,00	31,76
<b>F. 3 part. 989 sub. 24</b>	C/6	3	16,00	33,88
<b>F. 3 part. 989 sub. 25</b>	C/6	3	16,00	33,88
<b>F. 3 part. 989 sub. 26</b>	C/6	3	15,00	31,76
<b>F. 3 part. 989 sub. 27</b>	C/6	3	15,00	31,76
<b>F. 3 part. 989 sub. 28</b>	C/6	3	16,00	33,88
<b>F. 3 part. 989 sub. 29</b>	C/6	3	21,00	44,47
<b>F. 3 part. 989 sub. 30</b>	C/6	3	13,00	27,53

Le cantine annesse agli appartamenti risultano invece rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

<b>Riferimenti catastali</b>	Categoria	Classe	Consist. (mq)	Rendita (€)
<b>F. 3 part. 989 sub. 31</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 989 sub. 32</b>	C/2	4	6,00	9,30
<b>F. 3 part. 989 sub. 33</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 989 sub. 34</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 989 sub. 35</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 989 sub. 36</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 989 sub.37</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 989 sub. 38</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 989 sub. 39</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 989 sub. 40</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 989 sub. 41</b>	C/2	4	4,00	6,20
<b>F. 3 part. 989 sub. 42</b>	C/2	4	5,00	7,75

<b>F. 3 part. 989 sub. 43</b>	C/2	4	5,00	7,75
<b>F. 3 part. 989 sub. 44</b>	C/2	4	6,00	9,30
<b>F. 3 part. 989 sub. 45</b>	C/2	4	4,00	6,20

Tutti i beni immobili identificati risultano intestati al “Consorzio Nuova Badia”.

§

Le rappresentazioni catastali delle varie unità immobiliari, prodotte in Allegato n. 1b alla presente relazione insieme agli elaborati planimetrici, risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di due lievi imprecisioni rilevata nella planimetria del sub. 5 (presenti anche nell’elaborato planimetrico), analoghe a quelle già descritte per il fabbricato di via Mozza; per tale motivo occorrerà presentare una nuova planimetria catastale ed un nuovo elaborato planimetrico.

### 2.3 Situazione edilizia ed urbanistica

Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in forza dei titoli elencati di seguito:

- permesso di costruire n. 37 del 30.03.2006 per la costruzione del fabbricato (comprendente anche altri edifici), rilasciato dal Comune di Scandicci;
- permesso di costruire n. 30 del 16.09.2010 per “*completamento di edificio residenziale – Lotto 4/6 posto in G. Michelucci 19*”;
- variante finale n. prot. 18883 del 24.04.2014;
- certificato di abitabilità n. prot. 27384 del 18.06.2014.

Sia il fabbricato che le singole unità immobiliari risultano conformi al progetto di variante finale sopra indicato.

## 2.4 Considerazioni propedeutiche alla stima

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato nell'ambito del "Programma Integrato di Intervento di Badia a Settimo / San Colombano", e secondo le Convenzioni stipulate tra il [REDACTED] ed il comune di Scandicci, già riprese al paragrafo 1.4 della presente relazione.

§

Secondo il suddetto programma, tutti gli immobili compresi nel fabbricato oggetto di stima sono stati quindi locati a nuclei familiari individuati dal Comune di Scandicci a seguito di apposito bando di gara.

Nella tabella che segue vengono riportati i canoni mensili di locazione per ciascun appartamento con annesso posto auto e cantina riferiti all'attualità (i dati sono stati forniti dal [REDACTED]).

Appartamento	Canone locazione mensile 2017 [€]
Unità 1	429,12
Unità 2	432,82
Unità 3	430,74
Unità 4	423,89
Unità 5	352,57
Unità 6	426,22
Unità 7	437,75
Unità 8	450,15
Unità 9	424,30
Unità 10	352,44
Unità 11	441,25



Unità 12	437,47
Unità 13	438,16
Unità 14	427,59
Unità 15	357,93
<b>Totale</b>	<b>6.262,40</b>



## 2.5. Stima del valore di mercato

La stima del presente edificio viene svolta con gli stessi criteri e sulla base delle medesime considerazioni svolte al paragrafo 1.5 della presente relazione, dal momento che, come descritto nei paragrafi precedenti, il fabbricato in questione, sebbene di costruzione più recente rispetto a quello già esaminato, è posto nelle sue immediate vicinanze, con le stesse caratteristiche di consistenza, finiture ed impiantistiche ed è sottoposto ai medesimi vincoli contrattuali.



Per il fabbricato in esame il reddito netto è quantificabile in € 56.953,68, avendo considerato un reddito lordo pari ad € 75.148,80 e le detrazioni seguenti:

- manutenzione: € 7.000,00 , il valore, direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico, tiene conto della costruzione recente e degli accantonamenti per le spese di manutenzione straordinaria;
- assicurazione: € 1.142,30 ,
- amministrazione: € 300,00
- sfitti e inesigibilità: non risultano all'attualità;
- imposte e tasse: € 9.752,82 .





§

Sulla base del complesso di considerazioni già espresse, il valore di stima dell'immobile in esame risulterebbe quindi lievemente inferiore rispetto a quello di via Mozza (Lotto 1), unicamente perché i minori anni trascorsi dall'inizio delle locazioni hanno prodotto una minore rivalutazione dei canoni.

Di contro, però, la minore vetustà della costruzione rende meno onerosa la sua manutenzione e pertanto il valore di stima viene mantenuto inalterato rispetto al fabbricato di via Mozza, e viene quindi indicato in € **1.080.000,00**, anche in questo caso comprensivo dell'onere di aggiornamento degli elaborati catastali.

§

Anche per l'edificio qui in esame, al pari di quanto espresso per il fabbricato di via Mozza, si valuta un tempo di realizzo presumibile non inferiore ai tre anni; anche in questo caso, si sottolinea l'estrema peculiarità dell'investimento e la conseguente verosimile difficoltà di reperire un investitore interessato all'operazione, se non tra operatori istituzionali o con finalità specifiche di "social housing".

3.

[Redacted text block consisting of multiple lines of blacked-out content]



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]





[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

§

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content, with several 'ASTE GIUDIZIARIE.it' watermarks overlaid.]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[Redacted text]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted text]



[Redacted text]



[Redacted text]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





Fig. 2 : estratto di mappa catastale con individuazione dell'area edificabile oggetto di stima



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

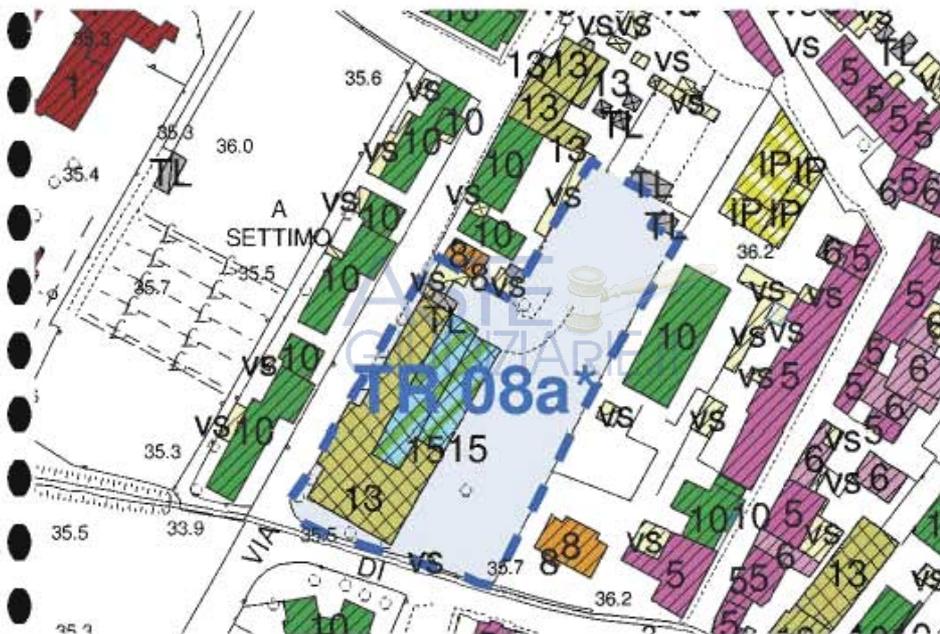


[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[Redacted text]



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provvisoria: FIRENZE

Comune: SCANDICCI

Fascia/zona: Suburbana/BADIA A SETTIMO - SAN COLOMBANO

Codice zona: E3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1800	2000	L	6,8	9,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2200	L	5,5	8,1	N
Ville e Villini	Normale	2400	3200	L	7,9	10,5	N

Stampa

Legenda



Fig. 3. Consultazione della Banca Dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle entrate

[Redacted text]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





Michelucci 19-21 (paragrafo 2) con un importo residuo da rimborsare di € 1.495.710,00 (come riportato nella relazione a firma del F [redacted]);

- ipoteca posta da Chiantibanca sul [redacted]

garantita anche da ipoteca di 2° grado sugli edifici di proprietà del Consorzio posti in comune di Scandicci, via Mozza civ. 2-4 (paragrafo 1) e via Michelucci 19-21 (paragrafo 2), con saldo a debito di € 829.203,00 (come riportato nella relazione a firma del F [redacted]);

- [redacted]

**6. Riepilogo**

Riassumendo in forte sintesi i contenuti della presente relazione, i valori di stima dei beni immobili sopra descritti, da intendersi espressi a corpo, ovvero a meno degli eventuali arrotondamenti insiti nella definizione delle consistenze, sono:

- edificio residenziale in via Mozza .....€ 1.080.000,00
- edificio residenziale in via Michelucci .....€ 1.080.000,00
- [redacted]

§



[REDACTED]

Evidenzia infine lo scrivente che ad eccezione del [REDACTED] che costituisce un bene sostanzialmente ordinario sul mercato immobiliare, gli altri beni immobili (i due edifici destinati a civile abitazione ed [REDACTED] [REDACTED] rappresentano beni assai peculiari, per gli specifici vincoli che vi gravano e di cui si è detto.

Tali caratteristiche specifiche rendono i beni suddetti assai poco appetibili in regime di libero mercato e per l'investitore immobiliare ordinario; da tale circostanza, innegabile, deriva la sostanziale penalizzazione dei valori di stima indicati dallo scrivente, che potrebbero comunque essere ulteriormente ridotti nel caso di vendita mediante canali ordinari ed in tempi limitati.

La suddetta considerazione non è inconsueta nel caso di procedure giudiziarie e si verifica, solo ad esempio, anche nel caso di immobili di grande prestigio e di consistenza elevata che, in condizioni ordinarie, vengono più convenientemente posti sul mercato internazionale.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 29 maggio 2017



**Allegati:**

1. Edificio residenziale in Via Mozza
  - 1a. Documentazione fotografica
  - 1b. Planimetrie catastali
2. Edificio residenziale in Via Michelucci
  - 2a. Documentazione fotografica
  - 2b. Planimetrie catastali

3. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

