

TRIBUNALE DI FIRENZE  
Sez. 3<sup>a</sup> Civile – Fallimenti

§

**Liquidazione del Concordato Preventivo 61/2014**

§

Ill.mo Sig. G. D. dott. R. Selvarolo

§

IL sottoscritto dott. ing. Stefano Morelli, nominato nella procedura emarginata con provvedimento 31.07.2015, presenta la **RELAZIONE di aggiornamento** che segue, relativa ai beni in Affitto offerti alla Liquidazione del Concordato

**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO**

**Relativa ai complessi di via di Scandicci e via A. Arnoldi 6/A2-6/A3**

**1. GENERALITÀ**

Viene richiesto l'aggiornamento della valutazione di due complessi realizzati nell'ambito del programma governativo "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001 e, specificamente, di quelli ubicati a Firenze in via di Scandicci 137-139 e via A. Arnoldi 6/A2-6/A3. Questi complessi, nella Relazione originaria datata 14.10.2016, erano individuati, rispettivamente, ai paragrafi 3.2.1 e 3.2.4, ai quali si rimanda per la descrizione che, a oggi, non presenta variazioni. Per via A. Arnoldi, adesso si tratta di fornire l'aggiornamento della valutazione esclusivamente per il complesso degli alloggi in affitto permanente. Viene preso in considerazione anche il lotto di sette posti auto, realizzati al tergo del fabbricato di via A. Arnoldi, ma liberi da qualsiasi vincolo relativo al suddetto programma "20.000 abitazioni in affitto", complesso di posti auto individuati al paragrafo 3.1.7.7 nella Relazione integrativa 04.12.2017.

L'aggiornamento della valutazione per gli alloggi viene riferito alla variazione subita nel periodo 2016-2023<sup>1</sup> dal valore di mercato degli appartamenti, con riferimento specifico ai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, OMI per intendersi. A questa variazione andrà operato anche un decremento dovuto alla vetustà intervenuta nel periodo.

La microzonizzazione indicata dall'Agenzia delle Entrate colloca i due complessi nella zona C14-Soffiano. Confrontando la media dei valori unitari, €/m<sup>2</sup>, relativi agli estremi del periodo indicato sopra si ha:

| 2016     |          |          | 2023     |          |          | differenza % |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------|
| min      | max      | media    | min      | max      | media    |              |
| 1.900,00 | 2.800,00 | 2.350,00 | 1.950,00 | 2.650,00 | 2.300,00 | -2,1%        |

<sup>1</sup> Il più recente dato disponibile è adesso quello del 2° semestre del 2023

Nel periodo i valori immobiliari hanno subito un andamento altalenante, con una ripresa recente che, comunque, non ha recuperato i valori di allora e quindi si registra una leggerissima flessione (-2,1%).

Convenzionalmente<sup>2</sup> per gli edifici si individua una vita nominale e quindi l'*invecchiamento* determina una diminuzione di valore. Si ritiene di individuare i seguenti coefficienti per vetustà:

per i primi 10 anni 0,00%

per i successivi 20 anni 0,75%

per i successivi 20 anni 1,00%

La valutazione originaria è stata data nel 2016.

Il complesso di via di Scandicci è stato ultimato nel 2008 e quindi, al momento della valutazione, aveva una vetustà di 8 anni con il decennio scadente nel 2018 e, dal 2018 al 2024, con una vetustà di 6 anni, quindi con una diminuzione percentuale complessiva per vetustà del 4,5%.

Il complesso di via Arnoldi è stato ultimato nel 2012 e quindi, al momento della valutazione, aveva una vetustà di 4 anni con il decennio scadente nel 2022 e, dal 2022 al 2024, con una vetustà di 2 anni, quindi con una diminuzione percentuale complessiva per vetustà del 1,5%.

### 3.2.1 FIRENZE VIA DI SCANDICCI 137-139

Nella Relazione 14.10.2016, il complesso di 24 alloggi con cantine e posti auto era stato valutato € 2.100.000,00. Con l'aggiornamento del valore di mercato (-2,1%) la valutazione è pari a € 2.055.000, in cifra tonda; e, con il decremento per vetustà (4,5%) la valutazione aggiornata è pari a € **1.950.000,00**, in cifra tonda.

### 3.2.4 FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A2-6/A3 (AFFITTI PERMANENTI) -

Nella Relazione 14.10.2016, il complesso di 23 alloggi con cantine e posti auto era stato valutato € 2.600.000,00. Con l'aggiornamento del valore di mercato (-2,1%) la valutazione è pari a € 2.540.000, in cifra tonda; e, con il decremento per vetustà (1,5%) la valutazione aggiornata è pari a € **2.500.000,00**, in cifra tonda.

### 3.1.7.7 FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A (POSTI AUTO LIBERI)

Nella Relazione integrativa 04.01.2017, il complesso di 8 posti auto era stato valutato 66.000,00 con la distinzione fra 7 posti auto a € 8.000,00 l'uno e 1 posto auto a € 10.000,00. È stato venduto il posto auto identificato nel foglio di mappa 91 particella 957 subalterno 56 valutato € 8.000,00. Si ritiene che per questi immobili non vi sia da fornire aggiornamento e quindi il valore a oggi è stimato. Quindi il complesso dei 7 posti auto residui viene valutato in € **58.000,00**.

In fede

Firenze 10 giugno 2024

Dott. Ing. Stefano Morelli



<sup>2</sup> Nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) viene solitamente conferita una durata alla vita di un immobile e, nel caso specifico, si è considerato le aliquote fino a 50 anni. Nel periodo successivo l'immobile non rovina ma si può ipotizzare che entri in una fase di declino non più valutabile percentualmente