

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sez. 3^a Civile – Fallimenti

§

Liquidazione del Concordato Preventivo 61/2014

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE® §

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

via Niccolò da Tolentino 23-via di Quarto 20

via Niccolò da Tolentino 92

via Arnoldi 6/A5-6/A6-6/A7 (affitti temporanei)

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 Niccolò da Tolentino 23-via di Quarto 20, di via Niccolò da Tolentino 92 e anche dei tre appartamenti in affitto temporaneo di via A. Arnoldi 6/A5-6/A6-6/A7.

Questi complessi, nella Relazione originaria datata 14.10.2016, erano individuati, rispettivamente, ai paragrafi 3.2.2, 3.2.3 e 3.2.4 (quest'ultimo insieme al più ampio complesso con i 23 appartamenti in affitto permanente), paragrafi ai quali si rimanda per la descrizione che, a oggi, non presenta variazioni.

L'aggiornamento della valutazione per gli alloggi viene riferito alla variazione subita nel periodo 2016-2024¹ 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 di via Niccolò da Tolentino e via di Quarto nella zona *D18-Morgagni Le Panche*, mentre gli appartamenti di via Arnoldi sono collocati nella zona *C14-Soffiano*.

Nel caso dei complessi di via Niccolò da Tolentino e via di Quarto, il confronto fra la media dei valori unitari, €/m², relativa agli estremi del periodo indicato sopra, sono:

¹ Il più recente dato disponibile è adesso quello del 1° semestre del 2024

2016			2024			differenza %
min	max	media	min	max	media	
1.800,00	2.500,00	2.150,00	1.750,00	2.550,00	2.150,00	0,0%

Mentre, per gli appartamenti di via Arnoldi, il confronto porta ai seguenti risultati:

2016			2024			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%

Nel periodo dal 2016 al 2024 i valori immobiliari hanno subito un andamento altalenante, con una ripresa recente che, per via Niccolò da Tolentino e via di Quarto, ha portato a un recupero dei valori di allora, mentre per via Arnoldi si registra ancora una leggerissima flessione (-2,1%).

Convenzionalmente² 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.

I complessi di via Niccolò da Tolentino e via di Quarto sono stati ultimati nel 2008 e quindi, al momento della valutazione, avevano 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%.

3.2.2 FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 23, VIA DI QUARTO 20

Nella Relazione 14.10.2016, il complesso di 42 alloggi con cantine e posti auto era stato valutato € 4.600.000,00. Con l'aggiornamento del valore di mercato (0,0%) la valutazione rimane € 4.600.000; e, con il decremento per vetustà (4,5%), la valutazione aggiornata è pari a € **4.350.000,00**, in cifra tonda.

3.2.3 FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 92

Nella Relazione 14.10.2016, il complesso di 72 alloggi con cantine e posti auto era stato valutato € 6.300.000,00. Con l'aggiornamento del valore di mercato (0,0%) la valutazione rimane € 6.300.000; e, con il decremento per vetustà (4,5%), la valutazione aggiornata è pari a € **6.000.000,00**, in cifra tonda.

² 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

3.2.4 FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A5 (T3) -6/A6 (T2) -6/A7 (T1) - AFFITTI TEMPORANEI)

Ognuna delle tre unità immobiliari ha, come accessorio, una cantina e un posto auto, secondo la tabella che segue, dove è indicata anche l'individuazione catastale, nel foglio di mappa 91, e il classamento catastale

Descrizione	N° civico	Piano	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	superficie catastale	Rendita
Appartamento T1	6/A7	T	955	9	A/2	3	3	58	441,57
cantina T1		S1	955	55	C/2	5	7	8	28,92
posto auto T1		T	957	53	C/6	2	14	14	49,89
Appartamento T2	6/A6	T	955	10	A/2	3	3	59	441,57
cantina T2		S1	955	57	C/2	5	4	5	16,53
posto auto T2		T	957	52	C/6	2	13	13	46,33
Appartamento T3	6/A5	T	955	11	A/2	3	3	59	441,57
cantina T3		S1	955	56	C/2	5	4	5	16,53
posto auto T3		T	957	51	C/6	2	14	14	49,89

La costituzione del vincolo di affitto controllato e limitato a 12 anni, avvenne in data 21.02.2013³. Quindi la scadenza del vincolo è al 21.02.2025. L'articolo 11 della Convenzione 25.10.2005⁴ che regola i rapporti fra Comune di Firenze e Soggetto attuatore, stabilisce che la vendita degli alloggi in locazione temporanea può avvenire dopo la scadenza del vincolo con prelazione dei conduttori, in subordine del Comune e, ancora, eventualmente a soggetti che abbiano i requisiti previsti dallo schema di banco allegato alla Convenzione. Sempre l'articolo 11 stabilisce che il prezzo di cessione non deve essere superiore al costo di costruzione incrementato del 75% della variazione del costo della vita aggiornato dall'ISTAT su base annua. Nel caso specifico il costo di costruzione dei tre appartamenti fu di € 359.136,56, con una sostanziale similitudine fra i tre. Con l'aggiornamento ISTAT il valore limite è indicato nella tabella che segue

unità	costo costruzione	valore aggiornato
sub. 9	120.192,76	138.375,77
sub. 10	118.599,29	136.541,24
sub. 11	120.344,51	138.550,49
	359.136,56	413.467,50

³ Atto Notaio Giuseppe Marcello Mariani 21.02.2013 rep.34455/fasc. 14328

⁴ Atto del Vice-Segretario del Comune di Firenze 25.10.2005 rep. 60692

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

Nella Relazione 14.10.2016, i tre alloggi con cantine e posti auto erano stati valutati € 390.000,00.

Con l'aggiornamento del valore di mercato (-2,1%) la valutazione è pari a € 380.000,00 in cifra tonda; e, con il decremento per vetustà (1,5%), la valutazione aggiornata è pari a € **360.000,00**, in cifra tonda, e quindi € 120.000,00 cadauno, valore inferiore a quello rivalutato di cui sopra e quindi anche in linea con la prescrizione dell'art. 11 della Convenzione 25.10.2005.

In fede 22 novembre 2024

Dott. Ing. Stefano Morelli

