

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

=====

[REDACTED]

Giudice Delegato : Dott.ssa Rosa Selvarolo

Liquidatori Giudiziali: Dott. Paolo Pobega, Lungarno Vespucci 30 – 50123 - Firenze

Rag. Daniele Pucci, Via A. La Marmora 38 – 50121 - Firenze

Consulente Tecnico : Ing. Marco Bartoloni, Via Scipione Ammirato 38, Firenze

=====

STIMA DI PARTE DEI BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]

=====

0 - PREMESSA



8 – Empoli (FI) – località Serravalle - 14 unità immobiliari a destinazione residenziale,



**8 - EMPOLI (FI) - LOCALITA' SERRAVALLE - VIA FALCONE E BORSELLINO 162 -
EDIFICIO IN AFFITTO**

8.a - inquadramento generale e descrizione dell'immobile - I beni oggetto della presente valutazione sono rappresentati da quattordici unità immobiliari a destinazione residenziale (e relative pertinenze) ubicati in Empoli, Via Falcone e Borsellino 162. La zona in cui è collocato l'edificio in oggetto (Serravalle) si trova in zona periferica rispetto al centro abitato di Empoli, tuttavia, gode di un ambiente naturalistico particolarmente favorevole, essendo collocata tra il fiume Arno e il Parco di Serravalle, il più grande e attrezzato di tutta l'area. La zona è ben servita sia per quanto riguarda la mobilità, sia per i negozi ed i servizi primari. I suddetti alloggi, ubicati nella estrema periferia della zona di di Serravalle, sono destinati alla locazione permanente a canone convenzionato, come previsto nella convenzione stipulata con atto Notaio Daniele Muritano, nr. rep. 27.738, nr. raccolta 5.574, registrato a Empoli il 16/05/2007, al n. 2760 serie IT e trascritto a in Firenze il 18/05/2007 al nr. R.G. 23.742, registro particolare n. 13.079/13.080.



La suddetta convenzione rientra nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento del

Comune di Empoli e che prevedeva, in area P.E.E.P. (Piano per l'edilizia Economica e Popolare), la realizzazione di 46 alloggi (per una volumetria complessiva di di mc. 12.900), di cui 26 alloggi di edilizia convenzionata (per mc. 8.700) e 20 alloggi di edilizia agevolata (fra cui quelli oggetto di stima) da concedere in locazione permanente (per mc. 4.200) oltre opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le unità immobiliari in oggetto, rientrano nel lotto 10 e fanno parte di un edificio di dimensioni maggiori che si sviluppa altimetricamente su tre piani fuori terra e planimetricamente su una forma a C, con le ali giuntate sismicamente rispetto al corpo centrale ove sono localizzate le unità immobiliari oggetto della presente valutazione. Per tutti gli alloggi la distribuzione planimetrica prevede l'accesso direttamente nella cucina soggiorno, con terrazzo, da cui si accede alla bagno e alla camera da letto attraverso un piccolo disimpegno. Essi sono inoltre dotati di piccola cantina a Piano Terra, mentre le unità 1A, 2A, 3A, 12A, 13A e 14A sono dotate di box auto e gli altri alloggi di posto auto scoperto. Si evidenzia come il corpo in oggetto non sia dotato di ascensore e l'accesso ai piani superiori è precluso ai portatori di handicap.



Per maggiori dettagli si rimanda alla Documentazione Fotografica allegata alla presente Relazione (vedi Allegato n. 8.4).

8.b – Validità edilizia e urbanistica del bene -

- L'edificio in oggetto è stato realizzato in forza del Permesso a Costruire rilasciata dal

Sindaco del Comune di Empoli: n. 65/2007 del 04/07/2007 che prevedeva la costruzione di n. 4 fabbricati residenziali, di cui due a schiera e due a tipologia in linea dei lotti n. 7, 8, 10 e 15 del P.E.E.P. di Serravalle e realizzazione delle relative opere di urbanizzazione

- permesso di costruire n. 23/2009 del 16/04/2009 a variante al p.d.c. n. 65 del 04/07/2017.

Licenza di abitabilità: n. prot. 0050515 del 24/09/2009

Nel corso del sopralluogo sul posto effettuato in data 13/10/2017 non sono state rilevate significative difformità rispetto a quanto rappresentato.

8.c - Individuazione catastale -

I beni in oggetto risultano regolarmente intestati per la piena proprietà a [REDACTED]

catastralmente essi risultano individuati come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE NCEU (CATASTO FABBRICATI)							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Empoli Loc. Serravalle Lotto 10 Via Falcone e Borsellino	3	1983	504	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	561	C/6	1	12	€ 24,79
	3	1983	505	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	560	C/6	1	12	€ 24,79
	3	1983	506	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	542	C/6	5	15	€ 58,10
	3	1983	507	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	543	C/6	5	18	€ 69,72
	3	1983	508	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	544	C/6	5	18	€ 69,72
	3	1983	509	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	563	C/6	1	12	€ 24,79
	3	1983	510	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	562	C/6	1	12	€ 24,79
	3	1983	520	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	545	C/6	5	18	€ 69,72
	3	1983	521	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	567	C/6	1	12	€ 24,79
	3	1983	522	A/2	3	3	€ 333,11
	3	1983	564	C/6	1	12	€ 24,79
	3	1983	523	A/2	3	3	€ 333,11

3	1983	565	C/6	1	12	€	24,79
3	1983	524	A/2	3	3	€	333,11
3	1983	566	C/6	1	12	€	24,79
3	1983	525	A/2	3	3	€	333,11
3	1983	547	C/6	5	15	€	58,10
3	1983	526	A/2	3	3	€	333,11
3	1983	546	C/6	5	18	€	69,72

8.d - Provenienza -

- CONVENZIONE tra COMUNE DI EMPOLI e [REDACTED]

[REDACTED] stipulata mediante ATTO N. 2760 del 16/05/2007 Repertorio n. 27738 - Notaio MURITANO - Trascrizione in Firenze il 18/05/2007 - Registro Generale n. 23742 Registro Particolare n. 13079 e Registro Generale n. 23743 Registro Particolare n. 13080

8.e - Esistenza di servitù attive e passive e stato di possesso -

Come previsto dalla convenzione sopra richiamata, gli alloggi in questione sono del tipo *"...di edilizia agevolata, da destinare a locazione con vincolo permanente..."*. Si precisa inoltre all'art.11 della convenzione che, anche se la sua durata è ventennale, *".. rimarrà comunque fermo, anche dopo tale scadenza, il vincolo permanente di destinazione a locazione dei 20 (venti) alloggi di edilizia agevolata oggetto de P.I.I., nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione"*. Inoltre al successivo art. 14 *" La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al bando citato in premessa, può avvenire ai sensi di legge. In ogni caso, la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione"*. I quattordici alloggi in questione sono tutti inseriti in un unico blocco indipendente dagli altri, sia strutturalmente che funzionalmente (è dotato di un proprio vano scale) e quindi possono essere ceduti complessivamente ad un unico soggetto nel rispetto del suddetto art.14.

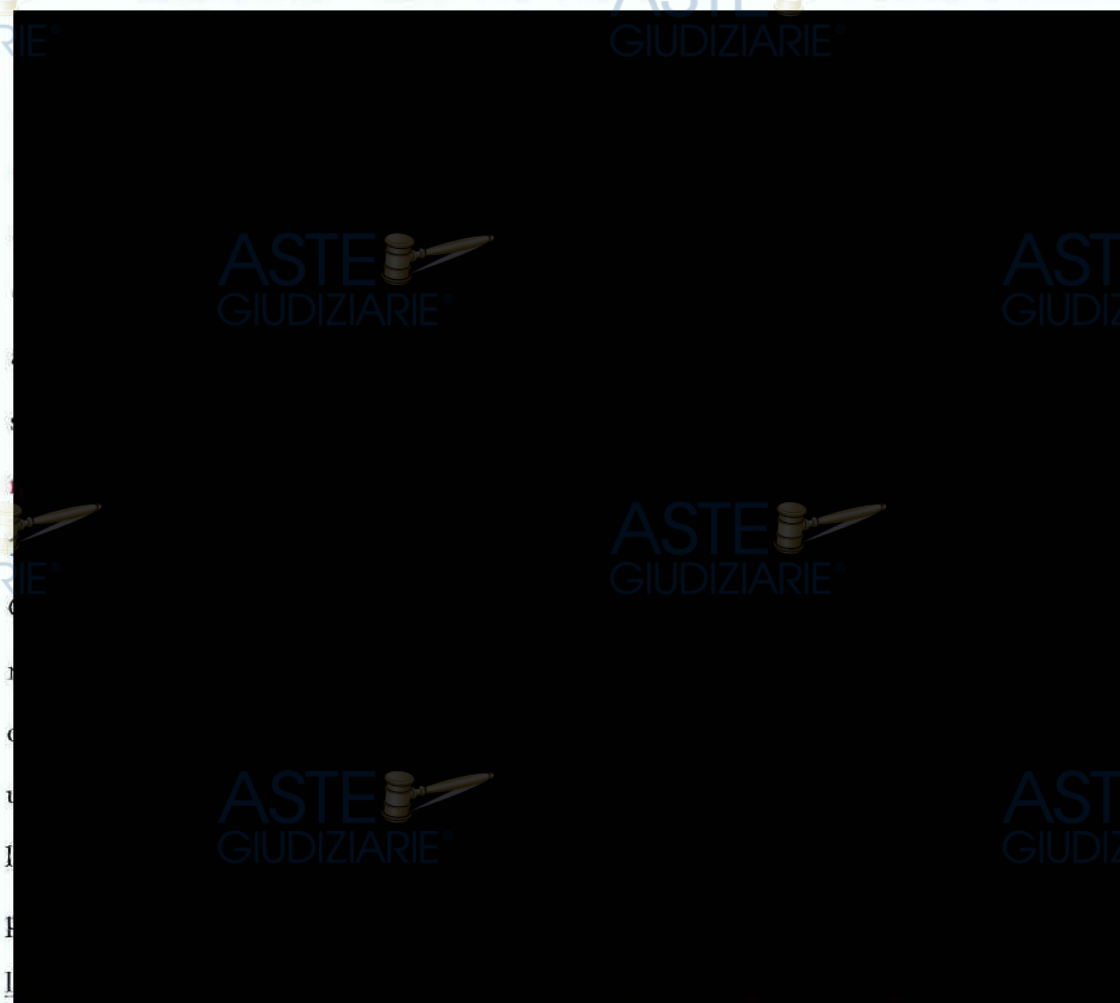
Inoltre dal punto 2.2 della convenzione si evince come *"il Comune di Empoli, come sopra rappresentato, costituisce ai sensi dell'art. 1027 c.c. servitù di passaggio pedonale e carrabile, per una larghezza di 4 metri lineari lungo i lati minori della Lotto 10, a carico dell'area di sua proprietà riportata nel Catasto Terreni al foglio 3 di mappa, particelle 1940, 1944, 1942, 1938 (fondo servente), in favore delle aree riportate nel Catasto Terreni al foglio 3 di mappa, particelle 1943, 1939,*

1945, 1941 (fondo dominante), oggetto di intervento edilizio, al fine di consentire l'accesso al fabbricato di futura realizzazione. Le porzioni di aree gravate dalla suddetta servitù meglio risultano colorate in rosso nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "D", omessane la lettura per espressa volontà dei comparenti. Dell'esistenza della predetta servitù sarà data specifica segnalazione nei contratti di vendita e di locazione degli alloggi. L'esercizio della servitù è regolato dalla legge". Dei quattordici alloggi in esame nel corso del sopralluogo effettuato in data 13 Ottobre 2017 è stato rilevato come gli stessi risultano tutti locati con eccezione dell'alloggio 6A che risulta attualmente sfitto, causa recente morte del locatario. Si evidenzia che le unità immobiliare nr. 6A e 13A sono risultate inaccessibili per assenza del locatario.

8.f - Previsioni urbanistiche -

Secondo le vigenti leggi urbanistiche, la zona viene considerata "di espansione-trasformazione soggetta a P.U.A." ; non esiste possibilità di potenzialità edificatoria sui beni in esame che possano incidere sul loro valore di stima.





11.8 – Stima dell'edificio ubicato in Empoli, via Falcone e Borsellino, loc. Serravalle

Come illustrato nel precedente punto 8.a, le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un grande edificio residenziale che si sviluppa altimetricamente su tre piani fuori terra e planimetricamente su una forma a C, con le ali giuntate sismicamente rispetto al corpo centrale ove sono localizzate le unità immobiliari oggetto della presente valutazione. Per tutti gli alloggi la distribuzione planimetrica prevede l'accesso direttamente nella cucina, soggiorno, con terrazzo, da cui si accede alla bagno e alla camera da letto attraverso un piccolo disimpegno. Essi sono inoltre dotati di piccola cantina a Piano Terra, mentre le unità 1A, 2A, 3A, 12A, 13A e 14A sono dotate di box auto e gli altri alloggi di posto auto scoperto.

I suddetti alloggi sono destinati alla locazione permanente a canone convenzionato come previsto nella convenzione stipulata nell'ambito del P.E.E.P. Si precisa inoltre all'art.11 della convenzione che, anche se la sua durata è ventennale, *".. rimarrà comunque fermo, anche dopo tale scadenza, il vincolo permanente di destinazione a locazione dei 20 (venti) alloggi di edilizia*

agevolata oggetto de P.I.L., nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione". Inoltre al successivo art. 14 " La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al bando citato in premessa, può avvenire ai sensi di legge. In ogni caso, la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione". Tali vincoli incidono ovviamente sul valore di mercato dei beni in oggetto.

Dalle ricerche di mercato effettuate relativamente alla zona in oggetto, è stato possibile rilevare quanto segue:

Indagini di mercato

Le quotazioni immobiliari previste dall'OM.I. per la tipologia "abitazioni di tipo economico" oscillano fra 1.250 e 1.850 €/mq di superficie commerciale, con un valore medio di 1.550 €/mq, per la zona "Periferica/Cortenuova - Pontorme" in cui ricadono gli alloggi in oggetto. Le analoghe valutazioni del "Borsino Immobiliare" variano invece da 1.264 e 1.896 €/mq di superficie commerciale, con un valore medio di 1.580 €/mq, per la zona "Periferia" evidenziando una significativa congruenza rispetto alle precedenti quotazioni.

Mediando i valori delle due fonti si ottiene per la vendita un valore medio di €/mq. 1.565.

Per quanto invece concerne il canone di locazione, per la tipologia "abitazioni di tipo economico" oscillano fra 3,9 e 5,7 €/mq x mese di superficie commerciale, con un valore medio di 4,80 €/mq x mese, per la zona "Periferica/Cortenuova - Pontorme" in cui ricadono gli alloggi in oggetto. Le analoghe valutazioni del "Borsino Immobiliare" variano invece da 3,6 a 6,3 €/mq di superficie commerciale, con un valore medio di 5,0 €/mq x mese, per la zona "Periferia". Mediando i valori delle due fonti si ottiene per la locazione un valore medio di 4,90 €/mq. x mese.

Dalle indagini di mercato effettuate direttamente (vedi Allegato 8.10) si ricava come il prezzo di mercato per immobili a destinazione residenziale nella zona in esame sia pari a €/mq. 2.022. Per la fattispecie delle "abitazioni di tipo economico" si ritiene corretto che i suddetti valori debbano essere ridotti di un ulteriore 25%. Pertanto il prezzo unitario di

mercato per le abitazioni di tipo economico nella zona in esame è pari a $0,75 \times 2022 = \text{€}/\text{mq}$. 1.516 che concorda sostanzialmente con il valore medio delle quotazioni immobiliari precedentemente analizzato. Pertanto €/mq. 1.516 viene assunto come valore unitario di mercato per la tipologia abitativa in oggetto.

11.8.1 - Alloggio 1A - Piano Primo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 53,14$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 15,28$

Superficie lorda box auto Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 16,59$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 S_2 + 0,25 S_3 + 0,25 S_4 = 62 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato $\text{€}/\text{mq}$. 1.516.

Il canone mensile è pari € . 306,93 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,95 $\text{€}/\text{mq} \times \text{mese}$ attestandosi esattamente sul valore medio delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_r = 0,90$)

- carenza nelle vicinanze di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)

($C_{n2}=0,95$)

- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{n3}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_{m1}=1,05$)

- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_{m2}=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_v = V_b * C_{n1} * C_{n2} * C_{n3} * C_{m1} * C_{m2} = 1.422 \text{ €/mq.}$

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_v = 87.994 \text{ €.}$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **89.500 € (euro ottantanovemilacinquecento)**

In realtà, come precedentemente evidenziato, sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato $\Rightarrow 0,60 * 89.500 = 53.700 \text{ €}$. che viene arrotondato a **53.500 € (euro cinquantatremilacinquecento) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.**

11.8.2 - Alloggio 2A - Piano Primo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 55,08$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 10,06$

Superficie lorda box auto Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 19,33$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati

pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 S_2 + 0,25 S_3 + 0,25 S_4 = 63 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 314,13 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,98 €/mq x mese attestandosi esattamente sul valore medio delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_{ri} di riduzione o C_{ma} di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_{ri}=0,90$).
- carenza nelle vicinanze di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) ($C_{ri}=0,95$)
- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{ri}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_{ma}=1,05$)
- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_{ma}=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_m * C_{ri1} * C_{ri2} * C_{ri3} * C_{ma1} * C_{ma2} = 1.422 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova} = S * V_u = 89.413 \text{ €.}$$

Nel sopralluogo effettuato sul posto è stata riscontrata la presenza dell'impianto di climatizzazione che incide favorevolmente sulla valutazione economica del bene,

quantificabile forfettariamente in €. 3.000 => $V = 92.413 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **91.500 € (euro novantunomilacinquecento)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato => $0,60 \cdot 91.500 = 54.900 \text{ €}$. che viene arrotondato a

55.000 € (euro cinquantacinquemila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.8.3 - Alloggio 3A - Piano Primo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 53,14$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 10,51$

Superficie lorda box auto Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 20,19$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenza esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 S_2 + 0,25 S_3 + 0,25 S_4 = 62 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.565.

Il canone mensile è pari €. 311,19 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 5,02 €/mq x mese attestandosi esattamente sul valore medio delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima. Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_n di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_n=0,90$).
- carenza nelle vicinanze di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) ($C_n=0,95$)
- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_n=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_m=1,05$)
- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_m=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_u = V_n * C_{n1} * C_{n2} * C_{n3} * C_{m1} * C_{m2} = 1.422$ €/mq.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_u = 87.994$ €.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **89.500 € (euro ottantanovemilacinquecento)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante

vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato $\Rightarrow 0,60 \cdot 89.500 = 53.700$ €. che viene arrotondato a **53.500 € (euro cinquantatremilacinquecento) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.**

11.8.4 - Alloggio 4A - Piano Primo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 64,19$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 10,51$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 11,17$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Il posto auto esterno si ritiene corretto che incida come il 60% del box auto. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva.

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 \cdot S_2 + 0,25 \cdot S_3 + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_4 = 70 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 318,62 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,55 €/mq x mese attestandosi su valori medio - bassi delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di

handicap ($C_{ri}=0,90$).

- carenza nelle vicinanze di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)

($C_{ri}=0,95$)

- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{ri}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_{m}=1,05$)

- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_{m}=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_v = V_b * C_{ri} * C_{m} * C_{ri} * C_{m} * C_{m} = 1.422 \text{ €/mq}$.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_v = 98.933 \text{ €}$.

Nel sopralluogo effettuato sul posto è stata riscontrata la presenza dell'impianto di climatizzazione che incide favorevolmente sulla valutazione economica del bene, quantificabile forfettariamente in € 3.000 $\Rightarrow V = 101.933 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di € 107.206.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **104.500 € (euro centoquattromilacinquecento)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato $\Rightarrow 0,60 * 104.500 = 62.700 \text{ €}$, che viene arrotondato a **62.500 €. (euro sessantaduemilacinquecento) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.**

11.8.5 - Alloggio 5A - Piano Primo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_v = \text{mq. } 54,85$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_t = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_c = \text{mq. } 10,51$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_a = \text{mq. } 11,17$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Il posto auto esterno si ritiene corretto che incida come il 60% del box auto. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_t + 0,30 \cdot S_c + 0,25 \cdot S_a + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_a = 60 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 271,69 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,43 €/mq x mese attestandosi sui valori medio - bassi delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_r=0,90$).
- carenza nelle vicinanze di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) ($C_r=0,95$)

- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_r=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_m=1,05$)
- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_m=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_b * C_{s1} * C_{s2} * C_{s3} * C_{s4} * C_{s5} = 1,422 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare} = S * V_u = 85.155 \text{ €.}$$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8,10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **88.000 € (euro ottantottomila)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato => $0,60 * 88.000 = 52.800 \text{ €}$, che viene arrotondato a **53.000 € (euro cinquantatremila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.**

11.8.6 - Alloggio 6A - Piano Primo

L'unità immobiliare è risultata non accessibile nel corso del sopralluogo sul posto del 13/10/2017. La valutazione è stata perciò condotta in analogia con le caratteristiche degli altri alloggi vicini.

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 54,85$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 10,51$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 11,17$

In base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Il posto auto esterno si ritiene corretto

che incida come il 60% del box auto. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 * S_2 + 0,25 * S_3 + 0,25 * 0,60 * S_4 = 60 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 271,89 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,53 €/mq x mese attestandosi su valori medio - bassi delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_m=0,90$).

- carenza nelle vicinanze di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) ($C_{r2}=0,95$)

- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{r1}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_m=1,05$)

- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_{m2}=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_b * C_{r1} * C_{r2} * C_{r3} * C_{m1} * C_{m2} = 1.422 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare} = S * V_u = 85.155 \text{ €.}$$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di

mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a 88.000 € (euro ottantottomila)

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato $\Rightarrow 0,60 \cdot 88.000 = 52.800$ €. che viene arrotondato a **53.000 € (euro cinquantatremila)** che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.8.7 - Alloggio 7A - Piano Primo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_i =$ mq. 64,19

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_i =$ mq. 3,40

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_i =$ mq. 12,37

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_i =$ mq. 11,17

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Il posto auto esterno si ritiene corretto che incida come il 60% del box auto. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_i + 0,30 \cdot S_i + 0,25 \cdot S_i + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_i = 70 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 320,50 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,58 €/mq x mese attestandosi su valori medio - bassi delle relative indicazioni del mercato

immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_{ra}=0,90$).

- carenza nelle vicinanze di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) ($C_{ra}=0,95$)

- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{ra}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_{ma}=1,05$)

- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_{ma}=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_u = V_b \cdot C_{ra} \cdot C_{ra} \cdot C_{ma} \cdot C_{ma} = 1.422 \text{ €/mq}$.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S \cdot V_u = 98.934 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di € 107.206.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **103.000 € (euro centotremila)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato $\Rightarrow 0,60 \cdot 103.000 = 61.800 \text{ €}$, che viene arrotondato a **62.000 € (euro sessantaduemila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.**

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_i = \text{mq. } 53,14$

Superficie lorda terrazza P. Primo $S_t = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_c = \text{mq. } 12,44$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_a = \text{mq. } 11,17$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_i + 0,30 \cdot S_t + 0,25 \cdot S_c + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_a = 59 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 274,27 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,66 €/mq x mese attestandosi su valori medio - bassi delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_m=0,90$).
- carenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) e ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_m=0,95$)
- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_m=0,95$)
- secondo piano senza di ascensore ($C_r=0,95$).

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_{M1}=1,05$)
- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_{M2}=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_u = V_0 * C_{R1} * C_{R2} * C_{R3} * C_{R4} * C_{M1} * C_{M2} = 1.351 \text{ €/mq.}$

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_u = 79.717 \text{ €.}$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile

che è quindi pari a **85.000 € (euro ottantacinquemila)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato => $0,60 * 85.000 = 51.000 \text{ €}$, che viene arrotondato a **51.000 € (euro cinquantunomila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.**

11.8.9 - Alloggio 9A - Piano Secondo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 55,08$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 10,51$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 11,17$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Per quanto invece riguarda la terrazza è

considerata pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 \cdot S_2 + 0,25 \cdot S_3 + 0,25 \cdot 0,6 \cdot S_4 = 60 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 277,19 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,59 €/mq x mese attestandosi su valori medio - bassi delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_n di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_n=0,90$).
- carenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) e ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_n=0,95$)
- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_n=0,95$)
- secondo piano senza di ascensore ($C_n=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_m=1,05$)
- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_m=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_n \cdot C_{n1} \cdot C_{n2} \cdot C_{n3} \cdot C_{n4} \cdot C_{m1} \cdot C_{m2} = 1.351 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova} = S \cdot V_u = 81.068 \text{ €.}$$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di

mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **86.000 € (euro ottantaseimila)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato => $0,60 \times 86.000 = 51.600$ €, che viene arrotondato a

51.500 € (euro cinquantunomilacinquecento) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.8.10 - Alloggio 10A - Piano Secondo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 =$ mq. 53,14

Superficie lorda terrazza P. Primo $S_2 =$ mq. 3,40

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 =$ mq. 10,51

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_4 =$ mq. 11,17

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenza esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva.

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 \times S_2 + 0,25 \times S_3 + 0,25 \times 0,60 \times S_4 = 59 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 260,82 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,42 €/mq x mese attestandosi su valori medio - bassi delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_n di riduzione o C_x di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_n=0,90$).
- carenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) e ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_n=0,95$)
- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_n=0,95$)
- secondo piano senza di ascensore ($C_n=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_x=1,05$)
- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_x=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_v = V_n * C_{n1} * C_{n2} * C_{n3} * C_{n4} * C_{n5} * C_{n6} = 1.351 \text{ €/mq.}$

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_v = 79.717 \text{ €.}$

Nel sopralluogo effettuato sul posto è stata riscontrata la presenza localizzata in alcune stanze di condensa e muffa sul soffitto a contatto con le pareti esterne; ciò impone un intervento di manutenzione che incide negativamente sulla valutazione economica del bene, quantificabile forfettariamente in €. 6.000 => $V = 73.717 \text{ €.}$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **82.500 € (euro ottantaduemilacinquecento)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante

vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato

=> $0,60 \times 82.500 = 49.500$ €. che viene arrotondato a **50.000 € (euro cinquantamila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.**

11.8.11 - Alloggio 11A - Piano Secondo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 64,19$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 10,51$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 11,17$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Il posto auto esterno si ritiene corretto che incida come il 60% del box auto. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenza esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 \times S_2 + 0,25 \times S_3 + 0,25 \times 0,60 \times S_4 = 70 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 319,99 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 4,57 €/mq x mese attestandosi su valori medio - bassi delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_m = 0,90$).

- carenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) e ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{10}=0,95$)
- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{11}=0,95$)
- secondo piano senza di ascensore ($C_{12}=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_{13}= 1,05$)
- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_{14}= 1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_u = V_b * C_{11} * C_{12} * C_{13} * C_{14} * C_{10} = 1.351 \text{ €/mq.}$

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_u = 94.579 \text{ €.}$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 107.206.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **101.000 € (euro centounomila)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato => $0,60 * 101.000 = 60.600 \text{ €}$, che viene arrotondato a **60.500 € (euro sessantamila)** che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.8.12 - Alloggio 12A - Piano Secondo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 54,85$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_1 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_1 = \text{mq. } 10,51$

Superficie lorda box auto Piano Terra $S_1 = \text{mq. } 20,16$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_i + 0,30 \cdot S_t + 0,25 \cdot S_b + 0,25 \cdot S_c = 64 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 313,07 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 5,21 €/mq x mese attestandosi su valori medio - alti delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_r=0,90$).
- carenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) e ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_r=0,95$)
- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_r=0,95$)
- secondo piano senza di ascensore ($C_r=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_m=1,05$)
- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_m=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_b \cdot C_{r1} \cdot C_{r2} \cdot C_{r3} \cdot C_{r4} \cdot C_{m1} \cdot C_{m2} = 1.351 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare} = S \cdot V_u = 86.472 \text{ €.}$$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a 88.500 € (euro ottantottomilacinquecento)

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato => $0,60 \times 88.500 = 53.100$ €, che viene arrotondato a **53.000 € (euro cinquantatremila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.**

11.8.13 - Alloggio 13A - Piano Secondo

L'unità immobiliare è risultata non accessibile nel corso del sopralluogo sul posto del 13/10/2017. La valutazione è stata perciò condotta in analogia con le caratteristiche degli altri alloggi vicini.

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 54,85$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 10,06$

Superficie lorda box auto Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 19,33$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 * S_2 + 0,25 * S_3 + 0,25 * S_4 = 63 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 312,79 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 5,21 €/mq x mese attestandosi su valori medio – alti delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_r=0,90$).
- carenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) e ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_r=0,95$)
- zona periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_r=0,95$)
- secondo piano senza di ascensore ($C_r=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_m=1,05$)
- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_m=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_r * C_{r1} * C_{r2} * C_{r3} * C_{r4} * C_m = 1.351 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare} = S * V_u = 85.121 \text{ €.}$$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 90.804.

Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a 88.000 € (euro ottantottomila)

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione

deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato
 $\Rightarrow 0,60 \cdot 88.000 = 52.800 \text{ €}$, che viene arrotondato a **53.000 € (euro cinquantatremila)** che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.8.14 - Alloggio 14A - Piano Secondo

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 64,19$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 3,40$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 15,32$

Superficie lorda box auto Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 16,59$

in base alle indicazioni previste dall'OMI, i box auto e la cantina possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare. Per quanto invece riguarda la terrazza è considerata pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 30% della superficie effettiva.

Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_1 + 0,30 \cdot S_2 + 0,25 \cdot S_3 + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_4 = 73 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.516.

Il canone mensile è pari €. 354,46 che equivale ad un canone unitario di locazione pari a 5,06 €/mq x mese attestandosi esattamente sul valore medio delle relative indicazioni del mercato immobiliare sopra richiamate e pertanto non incide specificatamente sul valore di stima.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_r di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_{n1}=0,90$).

- carenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) e ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{n2}=0,95$)

- zona estremamente periferica con ridotti collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{n3}=0,95$)

- secondo piano senza di ascensore ($C_{n4}=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_{m1}=1,05$)

- edificio di recente costruzione e realizzato con criteri antisismici ($C_{m2}=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_u = V_b * C_{n1} * C_{n2} * C_{n3} * C_{n4} * C_{m1} * C_{m2} = 1.351 \text{ €/mq}$.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_u = 98.632 \text{ €}$.

Nel sopralluogo effettuato sul posto è stata riscontrata la presenza localizzata in alcune stanze di condensa e muffa sul soffitto a contatto con le pareti esterne; ciò impone un intervento di manutenzione che incide negativamente sulla valutazione economica del bene, quantificabile forfettariamente in €. 6.000 => $V = 92.632 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 8.10) che fornisce un valore di €. 107.206.

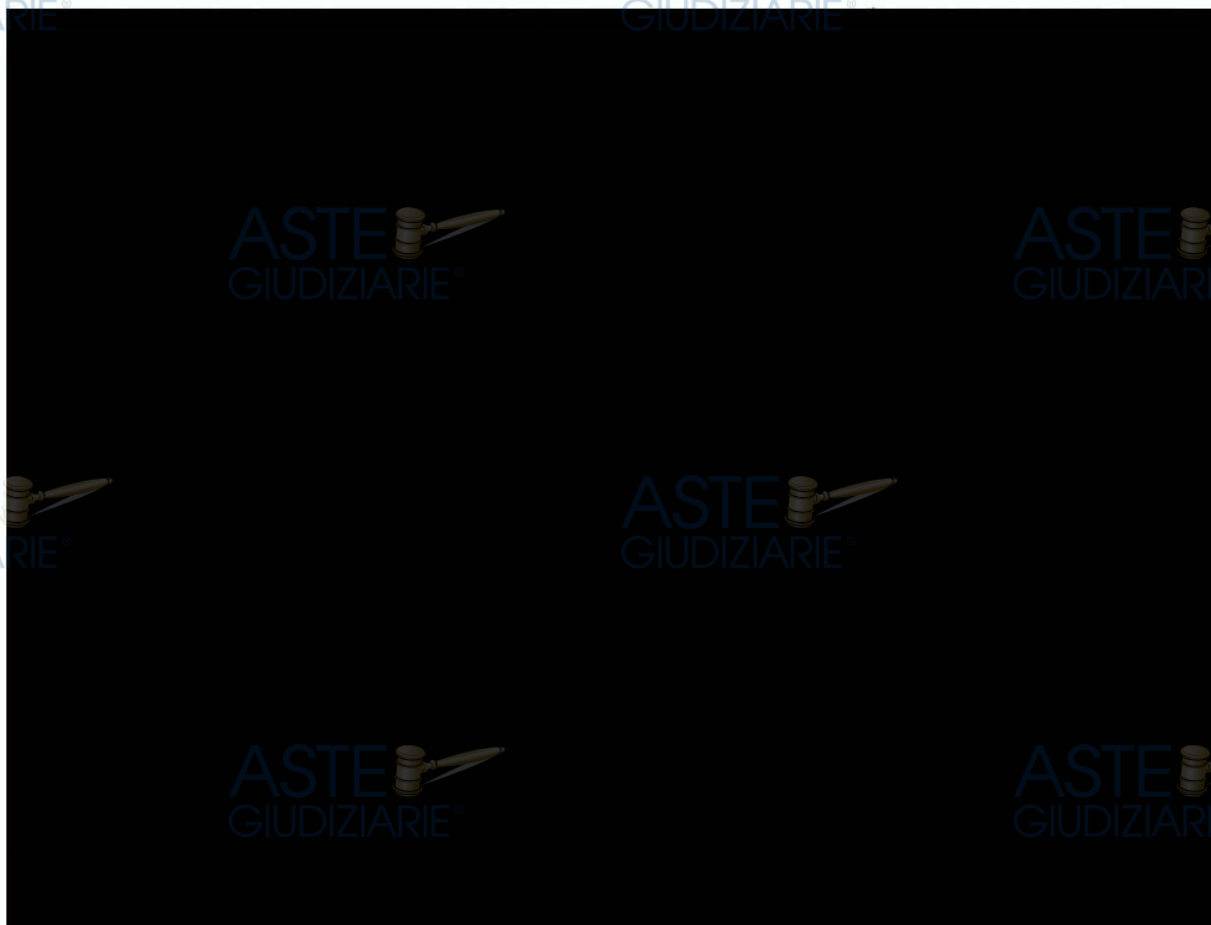
Si adotta pertanto la media arrotondata delle due stime come il più probabile valore di mercato del bene in questione nell'ipotesi in cui sia libero ed immediatamente disponibile che è quindi pari a **100.000 € (euro centomila)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto, il quale, a pena di nullità, dovrà impegnarsi a destinare gli alloggi in locazione con vincolo permanente, nel rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Tale pesante vincolo si ritiene che incida almeno il 40% sul valore di mercato precedentemente determinato => $0,60 * 100.000 = 60.000 \text{ €}$. che viene arrotondato a **60.000 € (euro settantaduemila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.**

Pertanto il valore complessivo degli appartamenti in oggetto è pari a €. 771.50 (settecentosettantunomilacinquecento euro).

La disponibilità dei canoni di affitto dei singoli appartamenti permette altresì la determinazione della stima dell'immobile attraverso il metodo della capitalizzazione del reddito. Partendo dall'ammontare del canone annuo di locazione (pari a €. 50.730,48, vedi Allegato 8.6) viene detratta l'incidenza delle spese di spettanza del proprietario; in tal modo si ottiene il reddito annuale netto che, dividendolo per il saggio di capitalizzazione, permette di ottenere la stima del valore di mercato dell'immobile. L'obbligo di dover vendere complessivamente i dodici alloggi ad un soggetto unico mantenendo il vincolo della locazione permanente comporta di dover considerare un saggio di capitalizzazione medio maggiore di quello ordinario e che, nella fattispecie, viene assunto pari al 5,5%. Tale saggio viene poi corretto in funzione delle caratteristiche peculiari dell'immobile (vedi Allegato 8.12 e 8.13). Operando in tale maniera si ottiene un valore complessivo dell'immobile pari a €. 710.000. Si ritiene pertanto corretto considerare come valore finale la media di quelli ottenuti con i due metodi descritti e che viene arrotondata a €. 740.000. Tale valore risulta ampiamente inferiore al valore massimo del prezzo di prima cessione previsto esplicitamente dalla citata convenzione all'art.9. **In conclusione si ritiene che, allo stato attuale, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto sia pari a €. 740.000 (euro settecentoquarantamila).**





12 – Conclusioni

In base alle indagini precedentemente effettuate (vedi anche Allegato 10.1 e 10.2), il più probabile valore di mercato dei beni richiesti di proprietà del Consorzio Etruria s.c.r.l. può essere rappresentato come segue:



- Empoli, Via Falcone e Borsellino, Loc. Serravalle

€. 740.000,00



Firenze 04/12/2017

In fede

Ing. Marco Bartoloni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8 – Empoli, località S.Pierino, Via Falcone e Borsellino

Allegato n. 8.1 - Empoli - Documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio

8.1.1 – Elaborato Planimetrico

8.1.2 – Elenco subalterni

8.1.3 – Foglio di mappa

8.1.4 – planimetrie

8.1.5 – visure storiche

Allegato n. 8.2 - Empoli – Convenzione fra Comune di Empoli e [REDACTED]

Allegato n. 8.3 - Empoli - Permesso a costruire

Allegato n. 8.4 - Empoli - Documentazione fotografica

Allegato n. 8.5 - Empoli - Abitabilità

Allegato n. 8.6 - Empoli - Canoni affitti

Allegato n. 8.7 - Empoli - Piante Rilievo

Allegato n. 8.8 - Empoli - Quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare

Allegato n. 8.9 - Empoli - Grafico superfici alloggi

Allegato n. 8.10 - Empoli - Indagini di mercato

Allegato n. 8.11 - Empoli - MCA

Allegato n. 8.12 - Empoli - Correzione saggio di capitalizzazione

Allegato n. 8.13 - Empoli - Stima per capitalizzazione

Allegato n. 8.14 - Empoli - Documenti forniti dal Comune di Empoli

