

=====

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

=====

STIMA DI PARTE DEI BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]

=====

0 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Bartoloni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze con il nr. 2752, con studio in Firenze Via Scipione Ammirato 38 (tel.-fax 055661868, mail: ingmarcobartoloni@virgilio.it, pec: marco.bartoloni@ingpec.eu) riceveva incarico dal Giudice Delegato [REDACTED] o di procedere alla stima di alcuni beni di proprietà [REDACTED] si tratta di beni immobiliari di varia tipologia ubicati in alcune provincie della Toscana e che vengono di seguito elencati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

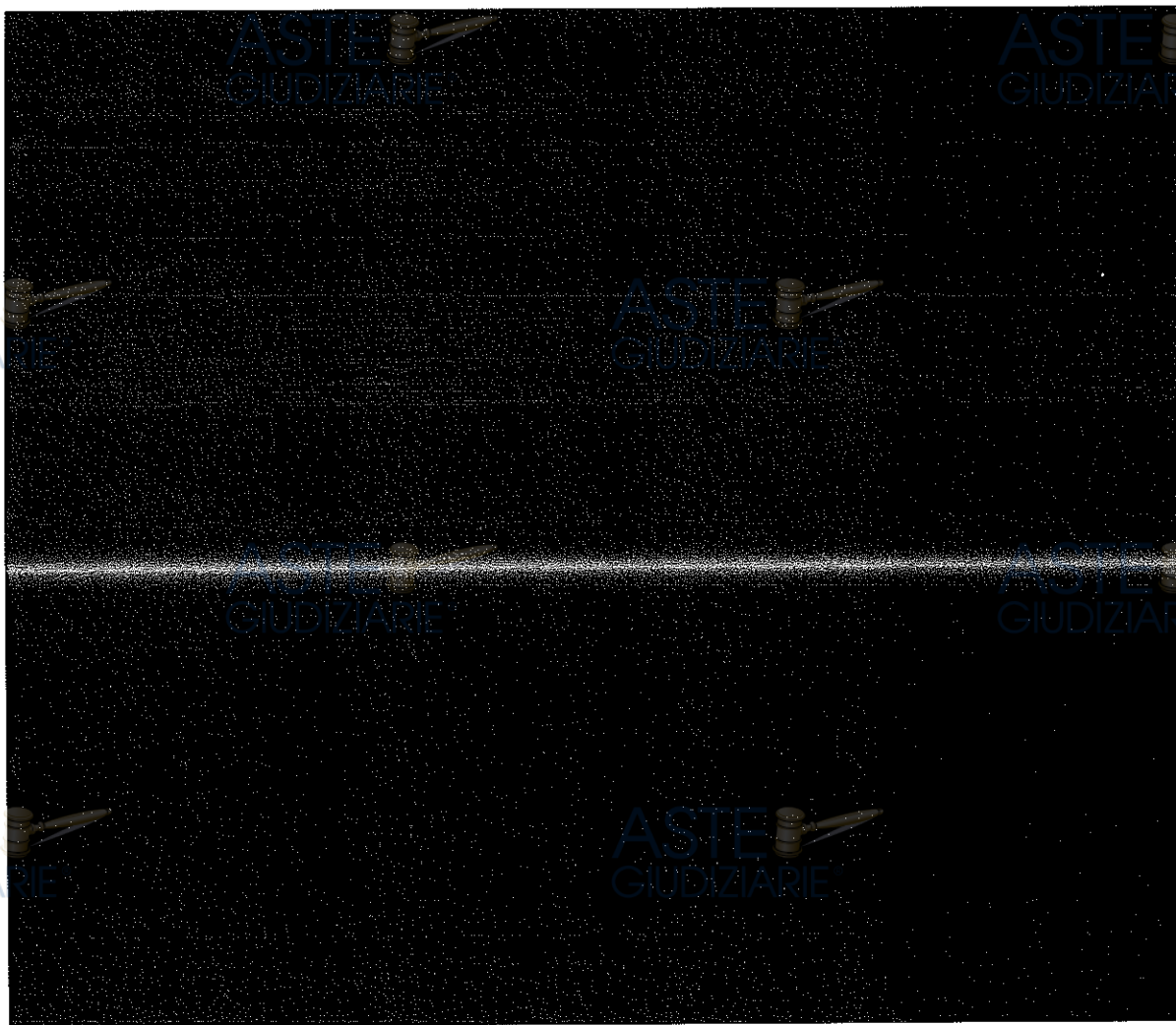
[REDACTED]

9 – Fucecchio (FI) – località San Pierino lotto 4 – 12 unità immobiliari a destinazione residenziale, all'interno dello stesso fabbricato, con relative pertinenze

Per ognuno dei suddetti immobili viene previsto un capitolo a parte, ove viene effettuato:

- a - Inquadramento generale e descrizione dell'immobile
- b – Validità edilizia e urbanistica del bene o potenzialità edificatoria del bene
- c – Individuazione catastale
- d – Provenienza
- e - Esistenza di servitù attive e passive e stato di possesso
- f – Previsioni urbanistiche

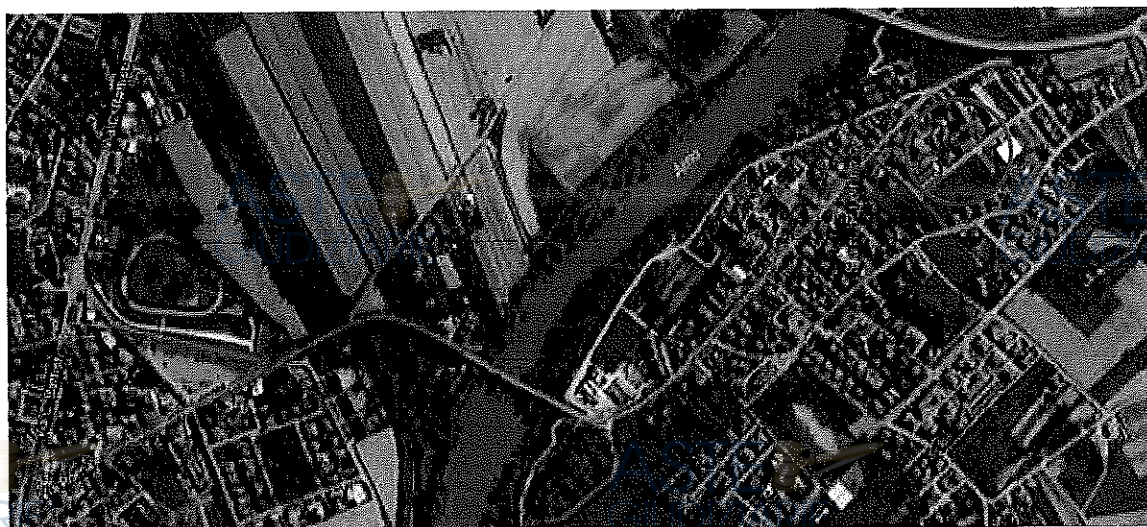
Successivamente vengono individuati i criteri di stima utilizzati e quindi effettuata la stima di ogni singola unità immobiliare secondo l'ordine precedentemente riportato.





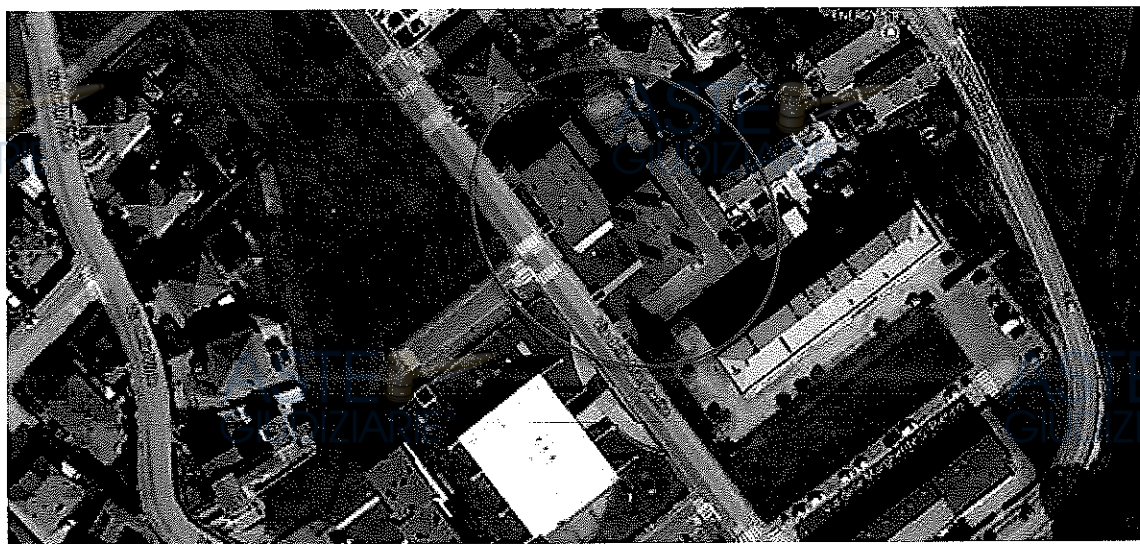
9 – FUCECCHIO (FI) – LOCALITA' SAN PIERINO – VIA L. SPADOLINI 29, 31 -
EDIFICIO IN AFFITTO

9.a - inquadramento generale e descrizione dell'immobile - I beni oggetto della presente valutazione sono rappresentati da dodici unità immobiliari a destinazione residenziale (e relative pertinenze) ubicati nel comune di Fucecchio in Via Spadolini 29-31.



Il fabbricato è situato in località S. Pierino, nucleo edilizio minore secondo il RU, la zona è divisa dal centro cittadino dal fiume Arno, cui essa è strettamente prospiciente, baricentrica

tra Fucecchio e S. Miniato e nelle immediate vicinanze di S. Croce. Gli interni sono prevalentemente di matrice agricola, pur tuttavia è ben servita da un'efficiente rete stradale. I servizi primari, compresa una scuola materna, sulla stessa Via Spadolini di fronte al fabbricato in oggetto, sono presenti. Gli alloggi sono destinati alla locazione permanente a canone convenzionato; la convenzione, stipulata con atto Notaio Leonardo Ruta, nr. rep. 119.630, nr. raccolta 24.769, registrato a Empoli il 10/08/2007 al n. 6537 serie IT e trascritto a Pisa il 13/08/2007 ai n. 19.641/11.532, 19.642/11.532, 19.643/11.533, rientrava nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento del Comune di Fucecchio e che prevedeva, in area P.E.E.P. (Piano Per l'edilizia economica e popolare) San Pierino - Lotto 4, la realizzazione di 16 alloggi da concedere in locazione permanente oltre opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le suddette unità immobiliari fanno parte di un edificio costituito da due corpi pressochè identici (palazzina A e B), fra loro sfalsati e giuntati sismicamente, che si sviluppano altimetricamente su tre piani fuori terra e planimetricamente con una forma rettangolare. Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione riguardano entrambe le palazzine con l'esclusione del piano primo della palazzina A (vedi Allegato n. 9.7).



Per tutti gli alloggi la distribuzione planimetrica prevede l'accesso direttamente nella cucina soggiorno, con terrazza, da cui si accede alla bagno e alle due camere da letto attraverso un piccolo disimpegno. Essi sono inoltre dotati di box auto e piccola cantina a Piano Terra. Per maggiori dettagli si rimanda alla Documentazione Fotografica allegata alla presente Relazione (vedi Allegato n. 9.4).

9.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 Fucecchio: n. 79/PE/2007 del 02/11/2007

Licenza di abitabilità: del 15/04/2011

Nel corso del sopralluogo sul posto effettuato in data 13/10/2017 non sono state rilevate significative difformità rispetto a quanto rappresentato. Si evidenzia che l'unità immobiliare nr. 8 è risultata inaccessibile per assenza del locatario.

9.c - Individuazione catastale -

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

Si rileva come, dalla documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, esista una incongruenza nella toponomastica delle unità immobiliari in oggetto. Infatti nelle planimetrie catastali (risalenti al 2010) l'ubicazione dei beni è in Via Giovanni Spadolini 29-31, nelle visure storiche l'ubicazione è Via Sanminiatese mentre nel permesso a costruire rilasciato nel 2007 dal Comune di Fucecchio i beni in oggetto sono ubicati in via delle Margherite; ciò trova conferma anche nelle visure storiche da cui si evince chiaramente come, a partire dal 2011, siano state registrate tre variazioni di toponomastica. Attualmente la toponomastica corretta è Via G. Spadolini 29-31.

I beni catastalmente risultano individuati come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE NCEU (CATASTO FABBRICATI)							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	64	1382	505	A/2	3	4,5	€ 383,47
	64	1382	500	C/6	5	15	€ 45,71
	64	1382	504	A/2	3	4,5	€ 383,47
	64	1382	501	C/6	5	17	€ 51,80
	64	1382	507	A/2	3	4	€ 340,86
	64	1382	502	C/6	5	24	€ 73,13
	64	1382	506	A/2	3	4	€ 340,86
	64	1382	503	C/6	5	22	€ 67,04
	64	1382	523	A/2	3	4	€ 340,86
	64	1382	508	C/6	5	22	€ 67,04
	64	1382	524	A/2	3	4	€ 340,86
Fucecchio	64	1382	509	C/6	5	24	€ 73,13
Loc. San Pierino	64	1382	518	A/2	3	4,5	€ 383,47
Lotto 4	64	1382	511	C/6	5	17	€ 51,80
Via Samminiatese P.T.	64	1382	519	A/2	3	4,5	€ 383,47
	64	1382	512	C/6	5	17	€ 51,80
	64	1382	520	A/2	3	4,5	€ 383,47
	64	1382	513	C/6	5	15	€ 45,71
	64	1382	515	A/2	3	4,5	€ 383,47
	64	1382	522	C/6	5	18	€ 54,85
	64	1382	514	A/2	3	4,5	€ 383,47
	64	1382	521	C/6	5	14	€ 42,66
	64	1382	516	A/2	3	4,5	€ 383,47
	64	1382	510	C/6	5	17	€ 51,80
	64	1382	4	Bene Comune Non Censito			
	64	1382	5	Bene Comune Non Censito			
	64	1382	6	Bene Comune Non Censito			

9.d - Provenienza -

- COSTITUZIONE del 29/10/2008 protocollo n. FI0437476 in atti dal 29/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3739.1/2008)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/12/2008 Repertorio n.: 122956 Rogante [REDACTED] Sede: FUCECCHIO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 17015.1/2008)
- VARIAZIONE del 14/09/2010 protocollo n. FI0253711 in atti dal 14/09/2010 Registrazione: DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 23094.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/09/2011 protocollo n. FI0253960 in atti dal 14/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79891.1/2011)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2011 protocollo n. FI0261858 in atti dal 26/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 81218.1/2011)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/06/2013 protocollo n. FI0175839 in atti dal 18/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 97367.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2015 protocollo n. FI0185433 in atti dal 16/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 61677.1/2015)

9.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.15 della convenzione che *"...La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui all'avviso 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 dodici alloggi in questione sono tutti inseriti in un unico fabbricato e quindi possono essere ceduti complessivamente ad un unico soggetto nel rispetto del suddetto art.15. I rimanenti quattro appartamenti del fabbricato che non sono oggetto della presente valutazione sono di proprietà della [REDACTED]

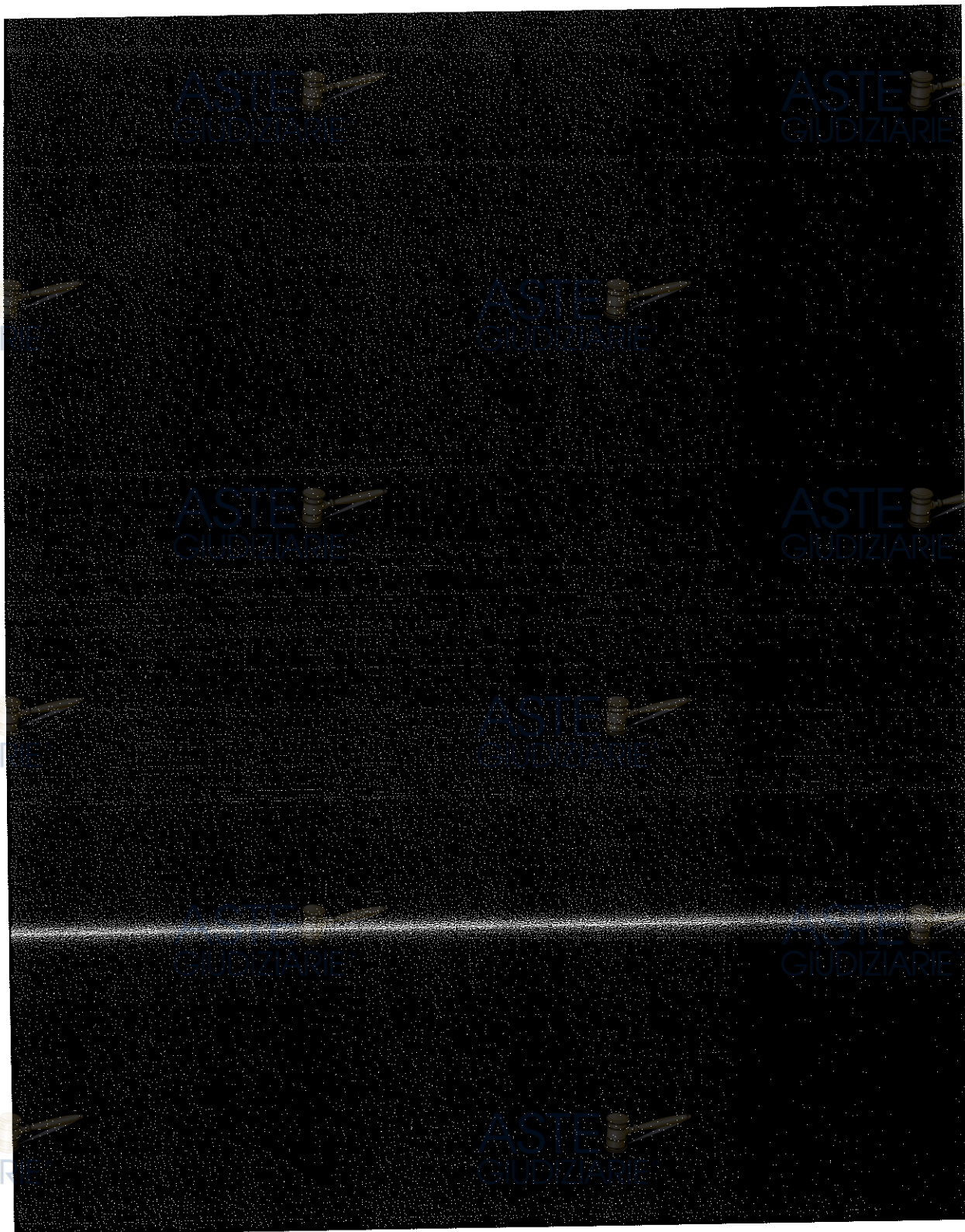
[REDACTED] che ha sottoscritto la citata convenzione con il Comune di Fucecchio insieme al [REDACTED] che ha realizzato i lotti 6 e 7 del Comparto A, Area Elementare 1 e i lotti 3 e 7 del comparto 3, Area elementare 9.

Dei dodici alloggi in esame nel corso del sopralluogo effettuato in data 13 Ottobre 2017 (e con riferimento alla numerazione degli alloggi riportata nelle piante di rilievo di cui all'Allegato n.9.7) è stato rilevato come nella Palazzina A, a piano Secondo, risultino locati gli alloggi n.9 e 12 mentre sono sfitti gli alloggi n.10 e 11; nella Palazzina 2, a piano Secondo, risultano sfitti gli alloggi n.5, 6, 7 mentre non è stato possibile accedere al n.8; al piano Primo della Palazzina B risulta sfitto l'alloggio n.2 mentre sono locati gli alloggi n.1, 3, 4.

9.f - Previsioni urbanistiche -

Non esiste potenzialità edificatoria sui beni in esame che possa incidere sul valore di stima.

10 – CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA STIMA DEI BENI



11.9 – Stima degli alloggi all'interno dell'edificio ubicato in Fucecchio, via Spadolini 29 -
31, loc. San Pierino

Come illustrato nel precedente punto 9.a, le suddette unità immobiliari fanno parte di un edificio costituito da due corpi pressochè identici (palazzina A e B), fra loro sfalsati e giuntati sismicamente, che si sviluppano altimetricamente su 3 piani fuori terra e planimetricamente con una forma rettangolare; le unità immobiliari oggetto della presente valutazione riguardano entrambe le palazzine con l'esclusione del piano primo della palazzina A. Per tutti gli alloggi la distribuzione planimetrica prevede l'accesso direttamente nella cucina soggiorno, con terrazza, da cui si accede al bagno e alle due camera da letto attraverso un piccolo disimpegno. Essi sono inoltre dotati di box auto e piccola cantina a Piano Terra. Gli

alloggi in questione sono del tipo "...di edilizia agevolata, da destinare a locazione con vincolo permanente" ed inoltre "...La cessione a terzi 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 dodici alloggi in questione sono tutti inseriti in un unico fabbricato e quindi possono essere ceduti complessivamente ad un unico soggetto nel rispetto del suddetto art.15. I rimanenti quattro appartamenti del fabbricato, che non sono oggetto della presente valutazione, sono di proprietà della [REDACTED], [REDACTED], insieme al [REDACTED] ha sottoscritto la citata convenzione con il Comune di Fucecchio e ha realizzato i lotti 6 e 7 del Comparto A, Area Elementare 1 e i lotti 3 e 7 del comparto 3, Area elementare 9.

Tali vincoli incidono pesantemente 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 civili" oscillano fra 1.050 e 1.550 €/mq di superficie commerciale, con un valore medio di 1.300 €/mq, per la zona "Suburbana/san Pierino" in cui ricadono gli alloggi in oggetto. Le analoghe valutazioni del "Borsino Immobiliare" variano invece da 1.173 e 1.535 €/mq di superficie commerciale, con un valore medio di 1.354 €/mq, per la zona "Periferica" evidenziando una significativa congruenza rispetto alle precedenti quotazioni. Mediando i valori delle due fonti si ottiene per la vendita un valore medio di €/mq. 1.327 (vedi Allegato 9.8).

Per quanto invece concerne il canone di locazione, per la tipologia "abitazioni civili" oscillano fra 4,0 e 5,8 €/mq x mese di superficie commerciale, con un valore medio di 4,90 €/mq x mese, per la zona "Suburbana/San Pierino" in cui ricadono gli alloggi in oggetto. Le analoghe valutazioni del "Borsino Immobiliare" variano invece da 4,5 a 5,4 €/mq di superficie commerciale, con un valore medio di 5,0 €/mq x mese, per la zona "Periferica". Mediando i valori delle due fonti si ottiene un valore medio di 4,95 €/mq. x mese.

Dalle indagini di mercato effettuate direttamente (vedi Allegato 9.10) si ricava come il prezzo di mercato per immobili a destinazione residenziale nella zona in esame sia pari a €/mq. 1.361, che rientra fra i valori medi delle precedenti quotazioni e che viene assunto come valore unitario di mercato per la tipologia abitativa in oggetto.

11.9.1 - Alloggio 1 - Piano Primo - Corpo "B"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo S_1 = mq. 62,31

Superficie lorda terrazza P. Primo S_t = mq. 6,65

Superficie lorda cantina Piano Terra S_c = mq. 4,77

Superficie lorda box auto Piano Terra S_b = mq. 20,25

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

$$S = S_1 + 0,30 \cdot S_t + 0,25 \cdot S_c + 0,25 \cdot S_b = 71 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

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

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

Coefficienti maggiorativi

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

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_v = V_b * C_{nt} * C_{nt} * C_{nt} * C_{nt} = 1.273 \text{ €/mq}$.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_v = 90.403 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di € 81.500.

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, 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 $\Rightarrow 0,670 * 86.000 = 51.600 \text{ €}$. che viene arrotondato a **51.500 € (euro cinquantunomilacinquecento)** che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.2 - Alloggio 2 - Piano Primo - Corpo "B"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_v = \text{mq. } 62,70$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_v = \text{mq. } 7,26$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_v = \text{mq. } 6,58$

Superficie lorda box auto Piano Terra $S_v = \text{mq. } 20,17$

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

$$S = S_l + 0,30 * S_r + 0,25 * S_t + 0,25 * S_b = 72 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

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

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, 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:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_b * C_{r1} * C_{r2} * C_{m1} * C_{m2} = 1.273 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare} = S * V_u = 91.656 \text{ €.}$$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 19) che fornisce un valore di €. 81.500.

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 86.500 € (euro ottantaseimilacinquecento)

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 $\Rightarrow 0,60 \cdot 86.500 = 51.900$ €. che viene arrotondato a 52.000 € (euro cinquantaduemila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.3 - Alloggio 3 - Piano Primo - Corpo "B"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_i = \text{mq. } 62,68$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_r = \text{mq. } 7,26$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_c = \text{mq. } 6,11$

Superficie lorda box auto Piano Terra $S_b = \text{mq. } 21,10$

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

$$S = S_i + 0,30 \cdot S_r + 0,25 \cdot S_c + 0,25 \cdot S_b = 72 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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_s di riduzione o C_m di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- basso livello di finiture ($C_{f1}=0,90$).
- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_{h1}=0,90$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, 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 = $V_u = V_b * C_{f1} * C_{f2} * C_{m1} * C_{m2} = 1.273 \text{ €/mq}$.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_u = 91.656 \text{ €}$.

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 => $V = 85.656 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di € 81.500.

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 **83.500 € (euro ottantatremilacinquecento)**

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 => $0,60 * 83.500 = 50.100 \text{ €}$. che viene arrotondato a **50.000 € (euro cinquantamila)**

che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.4 - Alloggio 4 - Piano Primo - Corpo "B"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo S_1 = mq. 62,33

Superficie lorda terrazza P. Primo S_2 = mq. 6,65

Superficie lorda cantina Piano Terra S_3 = mq. 6,49

Superficie lorda box auto Piano Terra S_4 = mq. 15,44

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

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

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

- basso livello di finiture ($C_r=0,90$).

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

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, silenziosa e ridotto

traffico veicolare ($C_m = 1,05$)

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

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_u = V_b \cdot C_{rt} \cdot C_{sz} \cdot C_{mt} \cdot C_{st} = 1.273 \text{ €/mq}$.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S \cdot V_u = 89.543 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di €. 81.500.

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 **85.500 € (euro ottantacinquemilacinquecento)**

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 $\Rightarrow 0,60 \cdot 85.500 = 51.300 \text{ €}$. che viene arrotondato a **51.500 € (euro cinquantunomilacinquecento)** che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.5 - Alloggio 5 - Piano Secondo – Corpo "B"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 62,33$

Superficie lorda terrazza P. Primo $S_2 = \text{mq. } 6,64$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 7,49$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 19,87$

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

$$S = S_1 + 0,30*S_2 + 0,25*S_3 + 0,25*0,60*S_4 = 71 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

- basso livello di finiture ($C_r=0,90$).
- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_r=0,90$).
- secondo piano senza di ascensore ($C_r=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, 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:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_b * C_{r1} * C_{r2} * C_{r3} * C_{m1} * C_{m2} = 1.209 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare} = S * V_u = 85.839 \text{ €.}$$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di €. 81.500.

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 83.500 € (euro ottantatremilacinquecento)

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 $\Rightarrow 0,60 \cdot 83.500 = 50.100 \text{ €}$. che viene arrotondato a 50.000 € (euro cinquantamila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.6 - Alloggio 6 - Piano Secondo - Corpo "B"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 62,68$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_1 = \text{mq. } 7,26$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_1 = \text{mq. } 8,25$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_1 = \text{mq. } 18,29$

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

$$S = S_1 + 0,30 \cdot S_1 + 0,25 \cdot S_1 + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_1 = 71 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

- basso livello di finiture ($C_{n1}=0,90$).
- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_{n2}=0,90$).
- secondo piano senza di ascensore ($C_{n3}=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, 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 = $V_u = V_n * C_{n1} * C_{n2} * C_{n3} * C_{m1} * C_{m2} = 1.209 \text{ €/mq.}$

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_u = 85.839 \text{ €}.$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di €. 81.500.

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 **83.500 € (euro ottantatremilacinquecento)**

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 => $0,40 * 83.500 = 33.400 \text{ €}.$ che viene arrotondato a **50.000 € (euro cinquantamila)** che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.7 - Alloggio 7 - Piano Secondo – Corpo "B"**Consistenza edilizia**

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 62,68$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 7,26$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 5,09$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_s = \text{mq. } 18,37$

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

$$S = S_s + 0,30 \cdot S_s + 0,25 \cdot S_s + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_s = 71 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

- basso livello di finiture ($C_{r1}=0,90$).
- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_{r2}=0,90$).
- secondo piano senza di ascensore ($C_{r3}=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, 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:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_b \cdot C_{r1} \cdot C_{r2} \cdot C_{r3} \cdot C_{m1} \cdot C_{m2} = 1.209 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare} = S \cdot V_u = 85.839 \text{ €.}$$

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 = 79.839 €.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di € 81.500.

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 80.500 € (euro ottantamila cinquecento)

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 => $0,40 \cdot 80.500 = 32.200$ €, che viene arrotondato a 32.500 € (euro trentamila cinquecento) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.8 - Alloggio 8 - Piano Secondo – Corpo "B"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_l = \text{mq. } 62,33$

Superficie lorda terrazza P. Primo $S_l = \text{mq. } 6,65$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_l = \text{mq. } 4,84$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_l = \text{mq. } 19,99$

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

$$S = S_1 + 0,30 \cdot S_2 + 0,25 \cdot S_3 + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_4 = 71 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

- basso livello di finiture ($C_m=0,90$).
- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_m=0,90$).
- secondo piano senza di ascensore ($C_m=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, 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:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_u = V_b \cdot C_{m1} \cdot C_{m2} \cdot C_{m3} \cdot C_{m4} = 1.209 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare} = S \cdot V_u = 85.839 \text{ €.}$$

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 $\Rightarrow V = 79.839 \text{ €.}$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di €. 81.500.

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 **80.500 € (euro ottantamila cinquecento)**

In realtà sull'immobile in questione grava il vincolo della locazione permanente e la cessione deve riguardare l'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 $\Rightarrow 0,60 \times 80.500 = 48.300$ €. che viene arrotondato a **48.500 € (euro quarantottomila cinquecento)** che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.9 - Alloggio 9 - Piano Secondo – Corpo "A"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 =$ mq. 62,44

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_t =$ mq. 6,65

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_c =$ mq. 7,45

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_a =$ mq. 19,93

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

$$S = S_1 + 0,30 \times S_t + 0,25 \times S_c + 0,25 \times 0,60 \times S_a = 71 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

- basso livello di finiture ($C_r=0,90$).
- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_r=0,90$).
- secondo piano senza di ascensore ($C_m=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, 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 = $V_u = V_n * C_{r1} * C_{r2} * C_{r3} * C_{m1} * C_{m2} = 1.209 \text{ €/mq}$.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_u = 85.839 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di € 81.500.

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 **83.500 € (euro ottantatremilacinquecento)**

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 => $0,60 * 83.500 = 50.100 \text{ €}$, che viene arrotondato a € 50.000. Pertanto il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova è pari a **50.000 € (euro cinquantamila)**

11.9.10 - Alloggio 10 - Piano Secondo – Corpo "A"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 62,57$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 7,26$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 8,35$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 18,07$

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

$$S = S_1 + 0,30 \cdot S_2 + 0,25 \cdot S_3 + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_4 = 71 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

- basso livello di finiture ($C_r=0,90$).

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

- secondo piano senza di ascensore ($C_r=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_m= 1,05$)

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

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_u = V_s * C_{R1} * C_{R2} * C_{R3} * C_{M1} * C_{M2} = 1.209 \text{ €/mq}$.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_u = 85.839 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di € 81.500.

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 **83.500 € (euro ottantatremilacinquecento)**

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
 $\Rightarrow 0,60 * 83.500 = 50.100 \text{ €}$. che viene arrotondato a 50.000 € (euro cinquantamila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.11 - Alloggio 11 - Piano Secondo – Corpo "A"

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano Primo $S_1 = \text{mq. } 62,57$

Superficie lorda terrazza P. Primo $S_1 = \text{mq. } 7,26$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_1 = \text{mq. } 6,70$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_1 = \text{mq. } 18,33$

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 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

$$S = S_1 + 0,30 \cdot S_2 + 0,25 \cdot S_3 + 0,25 \cdot 0,60 \cdot S_4 = 71 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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_{ri} di riduzione o C_{m} di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- basso livello di finiture ($C_{ri}=0,90$).
- mancanza di ascensore e impossibilità di accedere ai piani superiori per i portatori di handicap ($C_{m}=0,90$).
- secondo piano senza di ascensore ($C_{m}=0,95$).

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, 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:

$$\text{Valore per unità di superficie lorda} = V_v = V_b \cdot C_{ri} \cdot C_{m} \cdot C_{m} \cdot C_{m} \cdot C_{m} = 1.209 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore stimato dell'unità immobiliare} = S \cdot V_v = 85.839 \text{ €.}$$

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di €. 81.500.

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 **83.500 € (euro ottantatremilacinquecento)**.

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
 $\Rightarrow 0,60 \times 83.500 = 50.100 \text{ €}$. che viene arrotondato a 50.000 €. (euro cinquantamila) che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

11.9.12 - Alloggio 12 - 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 $S_1 = \text{mq. } 62,44$

Superficie lorda terrazza P.Primo $S_2 = \text{mq. } 6,64$

Superficie lorda cantina Piano Terra $S_3 = \text{mq. } 5,95$

Superficie lorda posto auto esterno Piano Terra $S_4 = \text{mq. } 19,68$

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

$$S = S_1 + 0,30 \times S_2 + 0,25 \times S_3 + 0,25 \times 0,60 \times S_4 = 71 \text{ mq.}$$

Stima del bene

Come detto si assume come prezzo unitario di mercato €/mq. 1.361.

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

- basso livello di finiture ($C_{ri}=0,90$).

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

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

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde con scuola primaria nelle e immediate vicinanze, silenziosa e ridotto traffico veicolare ($C_{mi}=1,05$)

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

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_v = V_v * C_{ri} * C_{ri} * C_{mi} * C_{mi} = 1.209 \text{ €/mq}$.

Valore stimato dell'unità immobiliare = $S * V_v = 85.839 \text{ €}$.

Il valore di stima ottenuto viene confrontato con quello derivante dall'applicazione del metodo MCA (vedi Allegato n. 9.11) che fornisce un valore di €. 81.500.

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 **83.500 € (euro ottantatremilacinquecento)**.

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 $\Rightarrow 0,60 * 83.500 = 50.100 \text{ €}$. che viene arrotondato a **50.000 € (euro cinquantamila)** che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova.

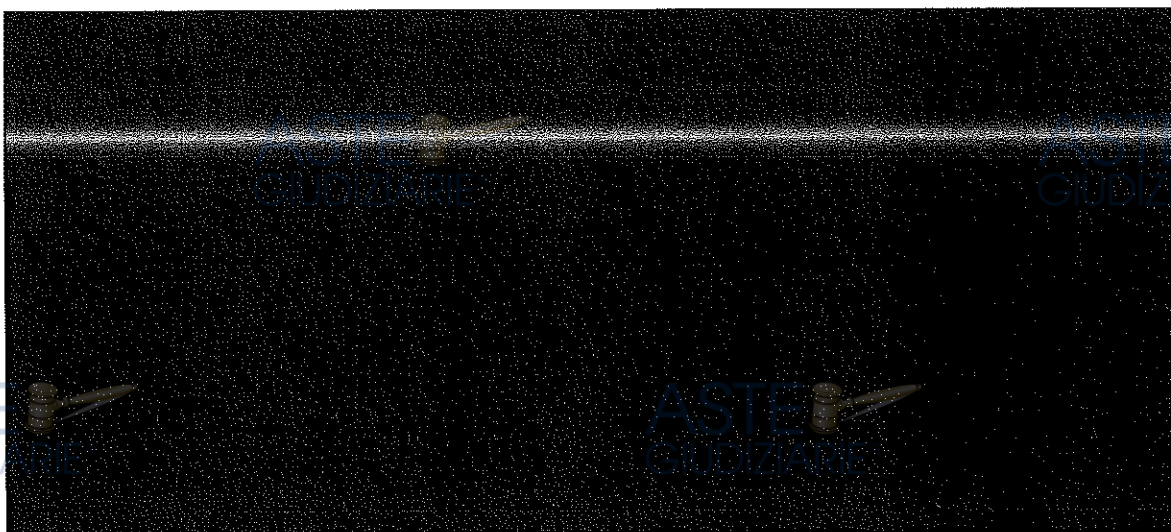
Pertanto il valore complessivo degli appartamenti in oggetto è pari a €. 602.00 (seicentoduemila euro).

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 €. 48.407,04, vedi Allegato 9.12) 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 9.13 e 9.14). Operando in tale maniera si ottiene un valore complessivo dell'immobile pari a €. 615.000. Si ritiene pertanto corretto considerare come valore finale la media di quelli ottenuti con i due metodi descritti e che viene arrotondata a €. 610.000. 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 è pari a €. 610.000 (euro seicentodiecimila).

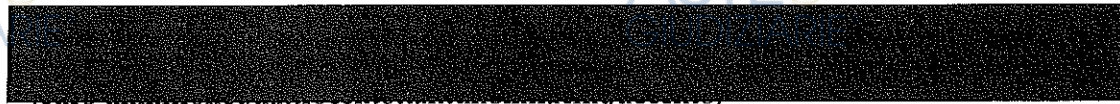
12 – Conclusioni

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 [REDACTED] può essere rappresentato come segue:



- Fucecchio, Via Samminiatese, Loc. San Pierino

€. 610.000,00



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



el



9 – Fucecchio, località S.Pierino, Via Falcone e Borsellino

Allegato n. 9.1 – Fucecchio - Documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio

9.1.1 – Elaborato Planimetrico

9.1.2 – Elenco subalterni

9.1.3 – Foglio di mappa

9.1.4 – planimetrie

9.1.5 – visure storiche

Allegato n. 9.2 – Fucecchio – Convenzione fra Comune di Fucecchio e Consorzio Etruria s.c.a.r.l.

Allegato n. 9.3 – Fucecchio – Atto aggiuntivo alla convenzione

Allegato n. 9.4 – Fucecchio – Documentazione fotografica

Allegato n. 9.5 – Fucecchio – Permesso a Costruire

Allegato n. 9.6 – Fucecchio – Abitabilità

Allegato n. 9.7 – Fucecchio – Piante Rilievo

Allegato n. 9.8 – Fucecchio - Quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare

Allegato n. 9.9 – Fucecchio – Grafico superfici alloggi

Allegato n. 9.10 – Fucecchio – Indagini di mercato

Allegato n. 9.11 – Fucecchio - MCA

Allegato n. 9.12 – Fucecchio – Canoni affitti

Allegato n. 9.13 – Fucecchio – Correzione saggio di capitalizzazione

Allegato n. 9.14 – Fucecchio – Stima per capitalizzazione

Allegato n. 9.15 – Fucecchio – Documenti forniti dal Comune di Fucecchio

10 – Ripilogo

Allegato n. 10.1 – Riepilogo generale immobili

Allegato n. 10.2 – Riepilogo generale terreni