



Alloggi in Monticello Amiata Via della Stazione

Tutti i suddetti immobili sono gravati dai vincoli derivanti dall'essere stati oggetto di Convenzione fra il Comune di Cinigiano ed il [REDACTED] quali interventi di edilizia agevolata ricadenti in programmi integrati di cui all'Art. 16 della Legge 179/92 e questo ne riduce pesantemente il valore commerciale.

CRITERI DI STIMA

La stima effettuata ha lo scopo di valutare il più probabile valore alla data odierna dei due complessi immobiliari situati in [REDACTED] Monticello Amiata.

Nel caso specifico non è risultato applicabile il criterio di stima del prezzo di mercato basato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili di prezzo noto e certo (MCA) in quanto nella zona in questione non sono reperibili dati attendibili e numericamente utili in tal senso data la scarsità di transazioni.

Si è pertanto utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo con l'utilizzo dei prezzi base di mercato come desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativa al Comune di Cinigiano anno 2016 1° semestre (pubblicazione disponibile più aggiornata).

Il valore unitario di stima da applicare alla consistenza lorda, anche dopo aver effettuato indagini di mercato, assumendo informazioni presso operatori qualificati del settore, tenuto conto dei prezzi conosciuti nell'ambito dell'esercizio della attività



professionale dello scrivente, è stato ritenuto congruo quale **media** dei valori indicati dalla Banca dati suddetta.

Tenendo conto della specifica conformazione degli immobili, della loro localizzazione e consistenza, delle caratteristiche delle zone di collocazione, del livello di manutenzione sia della singola unità oggetto di stima che dell'intero fabbricato e degli altri fattori che incidono sulla valutazione il sottoscritto ha effettuato poi la stima delle unità in oggetto.

Le unità immobiliari ed i terreni sono stati considerati liberi da ipoteche, censi e livelli se non le indicazioni che sono state fornite relativamente alla situazione locativa.

Per gli immobili di [REDACTED] e di Monticello Amiata, per le unità destinate ad affitto permanente, si deve tener conto delle condizioni di locazione che vincolano l'immobile e le unità abitative a tale tipo di utilizzo con canoni di affitto predeterminati destinati a soggetti con particolari requisiti.

[REDACTED]

[REDACTED]

Per quanto riguarda invece l'immobile di Monticello Amiata vi sono altre due ulteriori condizioni che influiscono sul valore di mercato delle unità; infatti una parte delle unità è destinata e vincolata ad affitto temporaneo mentre un'altra porzione dell'immobile alla vendita.

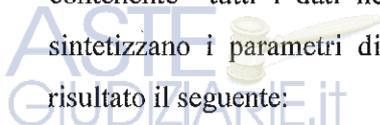
A tal proposito si deve rilevare che ad oggi a circa 6-7 anni dalla posta in vendita delle unità non vi sono state richieste in tal senso e solamente un appartamento è stato oggetto di un compromesso per la successiva alienazione peraltro ad oggi non perfezionata.



Per quanto attiene i terreni limitrofi all'edificio di Monticello Amiata se ne deve considerare la conformazione e la destinazione collegata all'immobile dal momento che la situazione orografica e la ridotta dimensione ne impediscono altri usi.



La stima, redatta sulla base dei criteri sopra esposti, è stata riassunta in una tabella contenente tutti i dati necessari per la valutazione ed i coefficienti riduttivi che sintetizzano i parametri di valutazione; il valore globale dei 2 immobili stimati è risultato il seguente:



[REDACTED]

[REDACTED]

Firenze 20 Marzo 2017

Ing. Giancarlo Fianchisti

Allegati:

1. tabella riassuntiva della stima
2. documentazione relativa all'immobile di Cinigiano Piazzale Don Sturzo
3. documentazione relativa all'immobile di Monticello Amiata Via della Stazione + terreni



