

DUCCIO CHIMENTI
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE ESTIMATIVA CIRCA IL VALORE DI MERCATO
DEI BENI IMMOBILI POSTI NEL
COMUNE DI SESTO F.NO – FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

EDIFICIO PER STUDENTATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMMITTENTE: UNICA SOCIETA' DI ABITAZIONE IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

TECNICO INCARICATO: ARCH. DUCCIO CHIMENTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSE

Il sottoscritto:

Arch. Duccio Chimenti, con studio professionale in Firenze, Via del Salviatino 14, Tel. 055.605161 Fax. 055.611574 email: ducciochimenti@pec.architettifirenze.it, iscritto all'ordine degli Architetti di Firenze al n° 5483, è stato incaricato dall'Avv. Carlo Bossi, nella qualità di commissario liquidatore di UNICA Soc. in liquidazione coatta amministrativa D.M. 521 del 22/10/2015 di procedere alla redazione di perizia valutativa giurata dell'immobile di seguito indicato.

Esperiti tutti gli accertamenti ritenuti necessari, limitatamente a quelli risultati possibili (escludendo la verifica della conformità urbanistica), ed elaborati i dati raccolti e la documentazione fornita dalla committenza, è stata redatta la stima.

La presente relazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni posti nel comune di Sesto Fiorentino, in provincia di Firenze, inseriti nel Piano di Lottizzazione denominato PL13 - Via Lazerini UMI8, destinato a residenze per studenti.

L'incarico consiste nella determinazione del più probabile valore venale di tale bene alla data del 30 Maggio 2016.

OGGETTO DELLA STIMA

Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima è costituito da un intero edificio composto da 21 unità immobiliari destinata ad alloggi per studenti comprensivo di parti a comune e aree esterne pertinenziali.

L'edificio, e le relative pertinenze, è stato realizzato all'interno della UMI 8 del Piano di Lottizzazione denominato P.L.13 F.25 Via Lazerini del Comune di a Sesto F.no (FI) ed ha accesso da Viale della Pace al n.14.

TITOLARITA'

I beni immobiliari oggetto di stima risultano di proprietà di "UNICA - SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE con sede in FIRENZE (FI) C.F. 01131810481"

SOPRALLUOGO

In data 07 Aprile 2016 il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi, assistito dal personale incaricato dalla committenza, per prendere visione dei beni oggetto della presente stima.

Nell'occasione sono stati confrontati con lo stato dei luoghi i dati e la documentazione messa a disposizione della proprietà e/o dai suoi delegati.

DATA DELLA STIMA

La valutazione della presente stima si riferisce alla consistenza del bene così come riportata negli allegati, ed è riferita alla data del 30 Maggio 2016.

PARTI COMUNI

Si da atto che alle unità immobiliari suddette compete la comproprietà pro-quota dei beni comuni non censibili riportati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni allegati alla presente.

CARATTERISTICHE DEI BENI

Come detto in premessa, oggetto della stima è l'intero edificio destinato a residenze per studenti di recente costruzione realizzato nella UMI 8 del Piano di Lottizzazione denominato P.L.13 F.25.

Per l'edificio è stata presentata comunicazione di fine lavori in data 26/04/2012 registrata con Prot. N. 18.626.

Il contesto appare di medio pregio ed è ubicato a circa 3,5 km dal centro di Sesto F.no ed è in prossimità del Polo Scientifico dell'Università degli Studi di Firenze facilmente raggiungibile anche a piedi percorrendo un tratto di strada pedonale di circa 800 metri.

All'interno dell'edificio, che si sviluppa per una superficie utile lorda di 1.300 mq su sei piani fuori terra oltre che ad un piano interrato destinato a parcheggio, sono distribuiti 21 alloggi.

Al piano terra sono collocati due alloggi, un monocale e un bilocale ed è inoltre presente una zona a comune destinata a sala studio.

Ad ogni piano superiore, dal primo al quarto, sono distribuiti quattro alloggi: due monocali e due bilocali, mentre al quinto piano sono stati collocati tre monocali ed una terrazza ad uso comune. Tutti gli alloggi sono dotati di terrazza o loggia. Mediamente un monocale ha dimensioni di circa 45,00 mq e il bilocale di circa 50,00 .mq.

La struttura dell'edificio di cui fa parte detta unità abitativa, è stata realizzata con struttura portante in cemento armato del tipo a telaio.

I solai sono stati realizzati in latero-cemento mentre quello soprastante l'autorimessa è del tipo a lastra in c.a. prefabbricato.

I tamponamenti esterni e le tramezzature, sono state realizzate in laterizio forato: quelle esterne sono del tipo a cassetta con interposto idoneo coibente acustico e termico, mentre le tramezzature sono del tipo tradizionale in forato leggero.

Le murature di separazione tra alloggi sono state realizzate con laterizio a cassetta con interposto idoneo isolante acustico.

Le finiture sono: intonaci civili interni, intonaco civile per esterni, rivestimento in pietra del basamento perimetrale esterno, mattoni faccia vista per parte dei tamponamenti esterni, rivestimenti in lamiera verniciata per una facciata dell'edificio, parapetti delle terrazze in metallo e vetro, pavimenti interni in gres porcellanato e/o similari, rivestimenti di bagni e cucine sono piastrellati con gres porcellanato.

Gli infissi sono in legno con vetro camera isolante sia dal punto di vista termico che acustico.

La copertura dell'edificio è del tipo ventilato con manto di finitura in lamiera di metallo verniciata.

CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI

L'edificio oggetto di stima è posto in zona residenziale di espansione della città di Sesto F.no, servita da servizi pubblici nelle vicinanze.

Le unità immobiliari sono in buono stato di manutenzione in quanto ultimate nel settembre 2012.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Considerata la particolare tipologia di immobile, residenze per studenti, per la stima del bene applicheremo il procedimento analitico cosiddetto della capitalizzazione dei redditi.

Questo procedimento è il più appropriato nei casi in cui sia improbabile determinare un insieme sufficientemente ampio di beni simili per poter procedere col metodo sintetico per comparazione.

Il metodo della capitalizzazione dei redditi, si basa sul postulato che il prezzo di mercato di un bene è uguale al valore attuale dei redditi futuri che può fornire, ciò vuol dire che il capitale generatore di una rendita perpetua continua e costante equivale alla accumulazione iniziale di questa rendita per un numero infinito di anni.

Nel nostro caso particolare, considerato che l'immobile è soggetto ad una convenzione di destinazione d'uso per 30 anni, valuteremo la rendita per i trenta anni nonché il valore futuro del bene dopo i trenta anni abbattuto di un coefficiente di vetustà.

Conoscendo il valore sul mercato della locazione mensile del bene, applicata una detrazione media per le spese medie mensili, si ricaverà la rendita netta annua.

Per quanto concerne il tasso di capitalizzazione medio, da applicare alla rendita annua si è visto l'andamento medio dei tassi e i criteri di capitalizzazione usati più frequentemente da investitori istituzionali, si sono poi introdotte particolari detrazioni o aumenti individuabili direttamente sul mercato. Solo a titolo di esempio le detrazioni possono essere:

- destinazione particolare che conferisce all'immobile una sicurezza d'investimento maggiore di altri;
- utilizzazioni particolari che riducono le spese di manutenzione;
- elevato grado di finimento;
- felice localizzazione urbanistica;

per quanto riguarda gli aumenti questi possono essere:

- arretrate condizioni tecnologiche o di finimento;
- situazioni strutturali non sicure;
- vetustà dell'edificio;
- difficoltà di locazione;
- ubicazione periferica;
- vincoli di locazione.

DIRITTI DI TERZI

Il bene oggetto della presente stima è gravato dalle seguenti convenzioni:

- Atto Notaio Dott. Francesco Steidl del 31/01/2008 Rep. 53.102 Racc. 13.216 tra Comune di Sesto F.no e Cooperativa Unica che disciplina la realizzazione degli alloggi da destinare alla locazione di studenti universitari con durata di trenta anni dalla data di sottoscrizione.
- Contratto di cessione in uso e gestione di unità immobiliari da destinare a residenza per studenti universitari, tra Cooperativa Unica e Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario. Questo

DUCCIO CHIMENTI
architetto

contratto prevede la concessione in uso all'Azienda di cinque unità immobiliari (per complessivi 9 posti letto) per un canone annuo concordato in euro 18.000,00 oltre IVA di legge.

Tale contratto a durata di nove anni con decorrenza dal 01/12/2012 al 30/11/2021.

STIMA DEL BENE

La proprietà ha fornito i dati relativi alla rendita di gestione dell'edificio che è pari a 500,00 €/mese per i monolocali e 550,00 €/mese per i bilocali, è inoltre in essere una convenzione con l'Azienda del Diritto allo Studio Universitario (DSU) che corrisponde un canone annuo di 18.000,00 euro per la locazione di cinque alloggi bilocali.

La proprietà ha inoltre fornito dati relativi all'occupazione che è pari al 90%, ne consegue che la rendita annua complessiva è valutabile in 100.000 euro anno come riportato nella tabella che segue.

Interno	Piano	Vani	Accessori	Posti letto	Subalterno	Contraente	Rata mensile
1	T	1	1	2	3		
2	T	2	1	2	4	DSU	€ 366,00
3	1	1	1	2	5		€ 500,00
4	1	2	1	2	6		€ 550,00
5	1	2	1	2	7	DSU	€ 366,00
6	1	1	1	2	8	DSU	€ 366,00
7	2	1	1	2	9		€ 500,00
8	2	2	1	2	10		€ 550,00
9	2	2	1	2	11	DSU	€ 366,00
10	2	1	1	2	12		€ 500,00
11	3	1	1	2	13		€ 500,00
12	3	2	1	2	14	DSU	€ 366,00
13	3	2	1	2	15		€ 550,00
14	3	1	1	2	16		€ 500,00
15	4	1	1	2	17		€ 500,00
16	4	2	1	2	18		€ 550,00
17	4	2	1	2	19		€ 550,00
18	4	1	1	2	20		€ 500,00
19	5	1	1	2	21		€ 500,00
20	5	1	1	2	22		€ 500,00
21	5	1	1	2	23		€ 500,00

Canone annuo DSU	€	18.000,00
------------------	---	-----------

Locazione annua gestione Proprietà	€	93.000,00
------------------------------------	---	-----------

Locazione annua Totale	€	111.000,00
------------------------	---	-------------------

Locazione annua con occupazione	90% €	101.700,00
---------------------------------	-------	------------

Attualizzeremo la rendita applicando un tasso di capitalizzazione ritenuto congruo in base all'andamento dei mercati e alla tipologia di investimento pari al 4,50%.

50137 FIRENZE - Via del Salviatino, n° 14 - Tel. 055/6540556 - Fax 055/611574

Email: duccio.chimenti@tin.it PEC: duccio.chimenti@pec.architettifirenze.it

Partita I.V.A. 05233970481 - Codice Fiscale: CHM DCC 68R08 D612K

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DUCCIO CHIMENTI
architetto



Inoltre, come detto, valuteremo il rendimento sopra indicato per un periodo di trenta anni e il valore, attualizzato (S.A.), del bene al termine del periodo di convenzionamento come immobile da porre sul libero mercato abbattendo tale valore del 30% per vetustà.

Ipotizziamo un valore di mercato post convenzione pari a 2.500 €/mq da applicarsi ad una superficie commerciale complessiva determinata in funzione della SUL aumentata del 20%, ovvero 1.300 mq x 1,2 = 1.560 mq x 2.500 €/mq = 3.900.000 € che abbattuto del 30 % determina un valore finale di vendita al termine della convenzione pari a € 2.730.000.

Da tali considerazioni, atteso che il convenzionamento terminerà nel 2042, ne deriva la seguente tabella di flussi:



2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
95.694	91.573	87.630	83.856	80.245	76.790	73.483	70.319	67.290	64.393	61.620	58.966	56.427

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
53.997	51.672	49.447	47.318	45.280	43.330	41.464	39.679	37.970	36.335	34.770	33.273	31.840	30.469

Tasso di capitalizzazione	4,50%
Flussi espliciti	1.545.130
S.A.	831.807
	<u>2.376.938</u>



Dalla quale se ne ricava che il bene oggetto della presente stima ha un valore attuale, arrotondato, pari a:

€ 2.400.000,00 (euro duemilioni quattrocentomila)



Firenze 30/05/2016

Arch. Duccio Chimenti

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie Catastali
- Visure Catastali
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni
- Estratto di Mappa



50137 FIRENZE - Via del Salviatino, n° 14 - Tel. 055/6540556 - Fax 055/611574
Email: duccio.chimenti@tin.it PEC: duccio.chimenti@pec.architettifirenze.it

Partita I.V.A. 05233970481 - Codice Fiscale: CHM DCC 68R08 D612K
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

