



STUDIO DI ARCHITETTURA & CONSULTING
ARCHITETTO PAOLA GORI [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA RELATIVA ALL'ACCERTAMENTO DEL
VALORE DI MERCATO DI IMMOBILI E TERRENI POSTI IN VIA
PISTOIESE, NEL COMUNE DI FIRENZE, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ**

[REDACTED]

[REDACTED]

* * *

La sottoscritta Dott. Architetto PAOLA GORI [REDACTED]
con Specializzazione in Storia Analisi e Valutazione dei Beni Architettonici e
Ambientali, con studio in [REDACTED] iscritto
all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze al numero
matricolare [REDACTED] su richiesta del curatore fallimentare Rag. Rossella Magini
chiamato dalla fiducia con Nomina dell'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]
[REDACTED] (allegata sotto la lettera "A") per stimare il valore di mercato dei beni
descritti in titolo, di proprietà della Società [REDACTED]
[REDACTED] fatti i necessari accertamenti, accessi, sopralluoghi ed
indagini di mercato riferisce:

ANTEFATTO

L'incarico affidato alla scrivente riguarda la valutazione dei beni immobili di
proprietà della [REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto della presente relazione di stima sono tre unità immobiliari di civile

abitazione, poste in via Pistoiese ed un fabbricato di undici abitazioni, anch'esso posto in via Pistoiese, oltre ad un piccolo appezzamento di terreno, adiacente alle suddette proprietà. Si riassumono di seguito i principali dati identificativi dei beni oggetto di valutazione, che saranno esaurientemente descritti nel corso della trattazione.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Abitazioni poste in via Pistoiese, 410/A identificate al N.C.E.U. al foglio 28, particella 1503, subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 per le unità immobiliari adibite a civile abitazione; subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, per i garage.
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

(Si veda estratto di mappa catastale, allegato sotto la lettera "B".)

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto si trovano tra via di Brozzi e via Pistoiese, n.c. 410/A, ai margini della zona residenziale del Comune di Firenze; distano circa 3,5 km. dall'uscita "Sesto Fiorentino" dell'Autostrada Firenze - Mare (A11), 5 km. dall'Aeroporto Amerigo Vespucci e circa 10 km. dal centro di Firenze. (Si veda mappa stradale e foto aerea, allegate sotto la lettera "C".)

La zona è caratterizzata dalla prevalenza di fabbricati ad uso abitativo, costituiti da massimo cinque piani fuori terra, col piano terreno adibito sovente ad attività commerciali o servizi.

DESCRIZIONE DEI BENI

Come riferito nell'antefatto, la [REDACTED] è proprietaria di una palazzina di undici appartamenti, in seguito denominata "Lotto 1" e di parte di fabbricato fronte strada, con piano terreno adibito ad attività commerciale e studi medici, in seguito denominato "Lotto 2".

Lotto 1 - Edilizia convenzionata

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale realizzato mediante convenzione tra la società [REDACTED] ed il Comune di Firenze, stipulata in data 18/10/2005 nell'ambito del programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto", finalizzato ad incrementare l'offerta di alloggi da concedere in locazione, a canone convenzionato, alle categorie sociali economicamente disagiate.

Con la suddetta convenzione la società costruttrice, denominata “operatore” nell’atto di stipula, si impegnavano a realizzare nell’ambito dei due lotti, “Lotto 1” e “Lotto 2”, una superficie utile lorda residenziale pari a mq. 2.000, una parte della quale, ammessa al finanziamento pubblico poiché compresa nell’ambito del programma sperimentale, veniva vincolata alla locazione permanente nella misura minima di mq. 690. Tale convenzione prevedeva altresì che l’operatore rendesse disponibile una superficie utile lorda commerciale/direzionale pari a mq. 400 e che lo stesso eseguisse, a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, opere di urbanizzazione primaria, quali verde pubblico e parcheggi pubblici, per la loro successiva cessione al Comune.

L’art. 6 comma 5 dell’atto di stipula stabilisce che ***“fino al formale trasferimento nella proprietà del Comune delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, restano a carico dell’operatore gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità inerente alla realizzazione, uso e custodia delle opere stesse”***.

In forza della convenzione stipulata, il Comune di Firenze ha riconosciuto all’operatore, limitatamente agli interventi edilizi ammessi al finanziamento pubblico, alcune agevolazioni quali l’abbattimento nella misura del 40% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il rimborso dell’imposta comunale sugli immobili, nella misura del 40% per un periodo di dieci anni e l’esenzione dal contributo sul costo di costruzione. (Si veda atto n. di repertorio 35396, fascicolo n. 8618, notaio [REDACTED] allegato sotto la lettera “D”).

Con atto di stipula del 19 ottobre 2005 la società [REDACTED]
[REDACTED] si è impegnata a concedere in locazione permanente

undici alloggi, realizzati nell'ambito del "Lotto 1", a nuclei familiari individuati dal Comune di Firenze a seguito di bando di gara ed appartenenti a categorie socialmente deboli. L'art. 11, comma 3, del suddetto atto stabilisce che *"gli alloggi in locazione permanente, e quelli in locazione temporanea prima della scadenza del periodo convenzionato, possono essere alienati, previo nulla osta del comune che verifica che la vendita stessa avvenga in ottemperanza di quanto disposto dal presente articolo, esclusivamente per blocchi corrispondenti agli interi edifici nei quali gli alloggi stessi risultano inseriti"*. (Si veda atto n. di repertorio 35403, fascicolo n. 8619, notaio [REDACTED] allegato sotto la lettera "E".) Si precisa che il periodo di convenzione non è riportato all'interno dell'atto.

Il "Lotto 1" consta di un fabbricato su pilotis, di quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato che ospita le autorimesse. L'immobile è costituito da due volumi collegati da ballatoi, risulta semplicemente intonacato, salvo i pilotis in cemento a vista, e si presenta in normale stato di manutenzione. (Si veda documentazione fotografica relativa agli esterni del "Lotto 1", allegata sotto la lettera "F₁".)

Caratteristiche delle unità immobiliari

Le unità immobiliari costituenti il "Lotto 1" sono tutte dotate di terrazza esclusiva, riscaldamento autonomo, pavimenti in ceramica e infissi in legno con vetri termici. Di seguito si riportano le principali caratteristiche delle abitazioni. Si precisa che non è stato possibile visionare internamente tutte le unità immobiliari

in quanto alcuni locatari non erano presenti durante i sopralluoghi e non hanno risposto alla notifica dell'amministratore, [REDACTED] che comunicava le date di venerdì 18 dicembre e martedì 22 dicembre 2015 per visionare gli immobili. (Si veda email inviata dalla scrivente in data 15 dicembre 2015, allegata sotto la lettera "F₂".)

Al fine di una facile individuazione delle abitazioni e delle autorimesse soggette a locazione agevolata si allegano le relative planimetrie catastali. (Si veda allegato sotto la lettera "G".)

Non essendo in nostro possesso i singoli contratti di affitto, stipulati dal Comune mediante bando, per ogni appartamento è stato indicato come riferimento il nominativo indicato sul campanello delle singole unità immobiliari.

Unità immobiliare A/1 – interno 7

Abitazione posta al piano primo, identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 24, composta da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 1, interno G1.

Affittuario: [REDACTED]

Superficie convenzionale: mq. 79,75.

(Si veda documentazione fotografica dell'unità immobiliare individuata al foglio 28, particella 1503, subalterno 24, allegata sotto la lettera "H₁".)

Unità immobiliare B/1 – interno 6

Abitazione posta al piano primo, identificata al foglio 28, particella 1503 subalterno 23, composta da soggiorno-cucina, due camere matrimoniali, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 2, interno G2.

Affittuario: XXXXXXXXXX

Superficie convenzionale: mq. 82,59

(Si veda documentazione fotografica dell'unità immobiliare individuata al foglio 28, particella 1503, subalterno 23, allegata sotto la lettera "H₂".)

Unità immobiliare C/1 – interno 13

Abitazione posta al piano primo, identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 25, composta da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 3, interno G3.

Affittuario: XXXXXXXXXX

Superficie convenzionale: mq. 59,12

L'unità immobiliare non è stata visionata in quanto il locatario si trovava all'estero.

Unità immobiliare D/1 – interno 6

Abitazione posta al piano primo, identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 26, composta da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 4, interno G4.

Affittuario: XXXXXXXXXX

Superficie convenzionale: mq 59,06

(Si veda documentazione fotografica dell'unità immobiliare individuata al foglio 28, particella 1503, subalterno 26, allegata sotto la lettera "H₃".)

Unità immobiliare A/2 – interno 9

Abitazione posta al piano secondo, identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 28, composta da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 5, interno G5.

Affittuario: XXXXXXXXXX

Superficie convenzionale: mq. 79,71.

L'unità immobiliare non è stata visionata in quanto il locatario si trovava all'estero (indicazione fornita dall'amministratore).

Unità immobiliare B/2 - interno 10

Abitazione posta al piano secondo, identificata dal foglio 28, particella 1503, subalterno 27, composta da soggiorno-cucina, due camere matrimoniali, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 11, interno G6.

Affittuario: XXXXXXXXXX

Superficie convenzionale: mq. 82,48

(Si veda documentazione fotografica dell'unità immobiliare individuata al foglio 28, particella 1503, subalterno 27, allegata sotto la lettera "H₄".)

Unità immobiliare C/2 – interno 15

Abitazione posta al piano secondo, identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 29, composta da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 7, interno G7.

Affittuario: XXXXXXXXXX

Superficie convenzionale: mq. 59,25

(Si veda documentazione fotografica dell'unità immobiliare individuata al foglio 28, particella 1503, subalterno 29, allegata sotto la lettera "H₅".)

Unità immobiliare D/2 – interno 14

Abitazione posta al piano secondo, identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 30, composta da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 8, interno G8.

Affittuario: [REDACTED]

Superficie convenzionale: mq. 58,92

(Si veda documentazione fotografica dell'unità immobiliare individuata al foglio 28, particella 1503, subalterno 30, allegata sotto la lettera "H₆".)

Unità immobiliare C/3 – interno 17

Abitazione posta al piano terzo, identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 32, composta da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 10, interno G10.

Affittuario: [REDACTED]

Superficie convenzionale: mq 59,03.

L'unità immobiliare non è stata visionata e non è stato possibile ricevere informazioni a riguardo.

Unità immobiliare D/3 – interno 16

Abitazione posta al piano terzo, identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 33, composta da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 11, interno G11.

Affittuario: non rilevato

Superficie convenzionale: mq. 60,98.

L'unità immobiliare non è stata visionata e non è stato possibile ricevere informazioni a riguardo.

Unità immobiliare E/3 – interno 11

Abitazione posta al piano terzo, identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 31, composta da soggiorno-cucina, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico; l'unità immobiliare è dotata di autorimessa composta da unico vano, posta al piano seminterrato ed identificata al foglio 28, particella 1503, subalterno 9, interno G9.

Affittuario: XXXXXXXXXX

Superficie convenzionale: mq. 74,49.

(Si veda documentazione fotografica dell'unità immobiliare individuata al foglio 28, particella 1503, subalterno 31, allegata sotto la lettera "H₇".)

Il canone di locazione relativo a ciascuna unità immobiliare è stato determinato *“sulla base dei parametri stabiliti nell’accordo territoriale stipulato, ai sensi dell’art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, relativamente al territorio del Comune di Firenze.”* I valori unitari stabiliti nel suddetto accordo sono stati inoltre abbattuti di una percentuale pari al 25%, il tutto come meglio specificato all’art. 7 del citato atto di stipula della convenzione, allegato sotto la lettera “E”.

Il calcolo delle superfici convenzionali è stato effettuato sulla base dell’accordo territoriale sulle locazioni abitative sottoscritto il 25/11/2004 ed integrato in data 11/01/2005. (Si vedano schede relative alle unità immobiliari in edilizia convenzionata, allegate sotto la lettera “T”).

RIEPILOGO SUPERFICI CONVENZIONALI E CANONI LOTTO 1			
Unità immobiliare	Superficie convenzionale (espressa in mq di superficie netta)	Canone calcolato	Canone ridotto del 25%
A1	79,75	€ 618,06	€ 463,55
B1	82,59	€ 640,07	€ 480,05
C1	59,12	€ 512,12	€ 384,09
D1	59,06	€ 511,57	€ 383,69
A2	79,71	€ 617,75	€ 463,31
B2	82,48	€ 639,22	€ 479,42
C2	59,25	€ 513,13	€ 384,85
D2	58,92	€ 510,49	€ 382,87
C3	59,03	€ 511,42	€ 383,57
D3	60,98	€ 526,46	€ 394,85
E3	74,49	€ 577,30	€ 432,98
			€ 4.633,23

manutenzione dell'area stessa. (Si veda art. 5 della convenzione citata in precedenza, allegata sotto la lettera "D".)

Attualmente l'appezzamento si trova in stato di totale abbandono, le opere suddette non sono mai state realizzate; l'accesso a quello che dovrebbe essere il parcheggio pubblico, lungo via Pistoiese, è di fatto impedito da una recinzione con paramento metallico mentre tra i camminamenti di pertinenza dei fabbricati e l'area stessa non vi è alcuna recinzione protettiva.

(Si veda documentazione fotografica relativa alle particelle 1502 e 1508 del foglio 28, allegata sotto la lettera "O".)

Nella tabella che segue si riporta la consistenza delle suddette particelle, dedotta direttamente dalle visure catastali.

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE ha-are-ca	SUPERFICIE mq.
28	1502	25 are, 98 ca	2.598
	1508	4 are, 37 ca	437
TOTALE SUPERFICIE		30 are, 35 ca	3.035,00

ASPETTI TECNICO - LEGALI

In data 11 novembre 1969 la [REDACTED] acquistò da [REDACTED]
[REDACTED] un appezzamento di terreno
fabbricativo con fronte su via Pistoiese, identificato al Nuovo Catasto Terreni al

foglio 28, particella 515. (Si veda atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED]
[REDACTED] repertorio n. 31037, fascicolo n. 15035, allegato sotto la lettera “P”.)
I fabbricati che ospitano le unità immobiliari oggetto di valutazione sono stati
realizzati dalla [REDACTED]
sul suddetto appezzamento, in seguito agli opportuni atti abilitativi, che saranno
meglio trattati riferendo in merito alle pratiche edilizie.

SITUAZIONE URBANISTICA

Piano Strutturale

Il Piano Strutturale pubblicato dal Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) del
Comune di Firenze non individua vincoli relativi all’area sulla quale insistono i
beni oggetto di stima.

La suddetta area è caratterizzata da una pericolosità geologica “G2 – Media”, una
pericolosità idraulica “I3 – Elevata” ed una “Pericolosità sismica locale elevata”.

(Si vedano estratti del Piano Strutturale, allegati sotto la lettera “Q”).

Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, individua l’area sulla quale
insistono le unità immobiliari come “*ambito dell’insediamento recente (zona B)*”.

L’art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione individua caratteristiche e disciplina
degli interventi per l’ambito suddetto.

*“1. Definizione. L’ambito dell’insediamento recente individua la parte
dell’insediamento urbano di più recente formazione cresciuto per successive*

addizioni o interventi unitari caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale consolidato. Sono presenti all'interno di questo ambito tessuti specializzati a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. Il patrimonio edilizio esistente è prevalentemente costituito da edificato recente. Sono altresì presenti:

- le emergenze di valore storico architettonico;*
- le emergenze di interesse documentale del moderno;*
- gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale.*

3. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti in relazione alla classificazione, diversi dalla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, sono soggetti alle limitazioni elencate in tabella.

	<i>emergenze di valore storico architettonico</i>	<i>emergenze di interesse documentale del moderno</i>	<i>tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale</i>	<i>edificato recente</i>
<i>Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada</i>	*	*	*	
<i>Mantenimento della geometria della copertura</i>	*	*	*	

<i>Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico</i>	*	*	*	
<i>Divieto di realizzare terrazze a tasca</i>	*	*	<i>Ammissibilità solo su falde non prospicienti la pubblica via/ spazio pubblico</i>	
<i>Divieto di chiudere logge e porticati</i>	*	*	*	<i>Ammissibilità solo su fronti non prospicienti la pubblica via/ spazio pubblico</i>
<i>Divieto di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storicizzato</i>	*	*	*	

È sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione di superfetazioni, senza recupero della relativa SUL. Per l'edificato recente non presente al 1942 è ammesso l'intervento di rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile e l'ampliamento per la realizzazione di servizi igienici dove deficitari.

Per l'edificato recente è inoltre ammessa la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione senza obbligo di mantenimento della sagoma entro i limiti di VL e SUL. Qualora l'edificio costituisca cortina stradale continua è prescritto il mantenimento dell'allineamento e del filo della facciata. [..]

5. Norme comuni relative agli usi. Obiettivo del Piano Strutturale è il mantenimento e miglioramento delle attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, attraverso la conferma delle funzioni abitative e del mix funzionale; la riqualificazione delle aree di maggior degrado e degli spazi e servizi pubblici e degli edifici privati; il miglioramento dell'accessibilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico e della rete ciclabile.

Non è consentito il cambiamento di destinazione d'uso in residenza di unità immobiliari ubicate ai piani terra di edifici esistenti quando si vengano a costituire alloggi con accesso diretto dalla pubblica via o da spazi di uso pubblico, salvo il caso in cui siano accorpate ad unità contigue, senza creazione di nuove unità immobiliari e nuovi accessi.

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso in residenza di unità immobiliari ubicate ai piani terra di edifici esistenti con accesso da spazi privati (ad esclusione dei porticati privati di uso pubblico), a condizione che:

- l'intervento sia di tipo unitario ed esteso all'intero piano terra dell'edificio;*
- le modifiche ai prospetti compreso l'inserimento di porte e di finestre siano realizzate con materiali e forme tali da garantire la compatibilità con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.*

Sono fatti salvi i casi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale.

5.1 Disciplina degli usi. Nessun uso è escluso. [..]

5.1.1 Mutamento di destinazione d'uso verso destinazioni diverse dalla residenza.

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso di edifici a destinazione diversa dalla residenza verso destinazioni diverse dalla residenza alle seguenti condizioni:

- la Sc del lotto non sia superiore al 60%. Qualora la Sc risulti superiore è possibile demolire porzioni degli edifici fino al raggiungimento del 60% di Sc;*
- sia garantito il reperimento dei parcheggi per la sosta stanziale relazionata alla quota di superficie oggetto di cambiamento di destinazione d'uso e/o di incremento della SUL;*
- sia garantito un miglioramento della prestazione energetica dell'edificio da valutare in termini di riduzione di almeno il 25% dell'indice di prestazione EPI (kWh/mq anno).*

5.1.2 Mutamento di destinazione d'uso verso la residenza. È consentito il cambiamento di destinazione in residenza di edifici aventi destinazione diversa dalla residenza. Oltre alla preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 devono essere verificati i seguenti requisiti:

- accessibilità. L'accessibilità carrabile deve essere garantita dalla strada pubblica esistente. [..]*
- doppio affaccio per i nuovi alloggi. La trasformazione deve garantire ventilazione trasversale. Non sono consentiti alloggi monoaffaccio;*

- *reperimento dei parcheggi di cui all'art.22;*
- *adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti. [..]*

5.4 Parcheggi per il commercio. È dovuto lo standard dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per le attività commerciali, con eccezione degli esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 100 mq riferiti esclusivamente al patrimonio edilizio esistente.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15, con le limitazioni specifiche di cui al comma 3 del presente articolo.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. In generale deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali che migliorino le condizioni attuali con particolare attenzione a:

- *garantire l'accessibilità agli utenti fragili;*
- *limitare l'inserimento di manufatti per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche;*
- *contenere l'illuminazione notturna;*
- *garantire la permanenza delle visuali da e verso il territorio aperto;*
- *assicurare permeabilità, fruizione pedonale, percorribilità ciclabile anche attraverso la realizzazione di zone 30;*
- *curare i fronti delle strade da riqualificare per consentire un'adeguata fruizione sia veicolare che pedonale e ciclabile in condizioni di sicurezza con il contestuale potenziamento e valorizzazione dei fronti commerciali."*

In merito alle destinazioni delle particelle 1508 e 1502, ovvero parcheggio pubblico e verde pubblico, si riportano in estratto gli articoli di riferimento.

Art. 28 - Aree per parcheggio

"1. Definizione. Si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente dedicate alla sosta dei veicoli, che possono essere aree scoperte e/o aree con presenza di strutture edilizie, realizzate a raso, interrato o in elevazione. Tali aree, esistenti e di progetto, ad esclusione dei parcheggi scambiatori, concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968). Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallone e delle necessarie superfici complementari) è di 25 mq. [..]

3. Individuazione. Le aree per parcheggio esistenti sono individuate con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. Le aree per parcheggio di progetto sono disciplinate da apposita scheda norma ATs, di cui all'art.77 delle presenti norme.

4. Prestazioni. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di parcheggi e qualificarla rispetto ai diversi tipi di domanda occorre:

- mitigare l'impatto dei grandi parcheggi a raso curandone l'ambientazione, in particolare attraverso un uso il più possibile esteso degli elementi verdi;*
- massimizzare la permeabilità, quando le caratteristiche lo permettono e senza rischi per le falde acquifere;*
- articolare l'impianto con zone d'ombra e di servizio, anche allo scopo di facilitare l'orientamento e disincentivare gli usi impropri."*

Art. 29 - Verde pubblico/parchi

"1. Definizione. Le aree a verde pubblico/parchi possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.

In relazione ai tipi di utenza prevalenti, esse possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti. Tali aree concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968).

2. Componenti. Le componenti principali delle aree verdi sono:

- aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, manto vegetativo basso, aiuole, riserve floreali, ecc.);*
- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli; piante tappezzanti ed erbacee perenni; piante rampicanti, sarmentose e ricadenti);*
- bacini e corsi d'acqua (laghi, vasche, canali, ruscelli);*
- aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);*
- aree per la sosta (sedute, chioschi e gazebi, aree pic-nic);*
- percorsi pedonali;*
- piste ciclabili;*
- percorsi carrabili di attraversamento;*

- *elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, recinzioni e cancellate, parapetti, ringhiere, muretti, ecc.);*
- *elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);*
- *aree per cani.*

All'interno delle aree destinate a verde pubblico/parchi è possibile realizzare chioschi e locali/manufatti per attività complementari di servizio, che siano con essi compatibili. La loro installazione/realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, locali/manufatti per la somministrazione di alimenti e bevande. In tale ultimo caso i nuovi locali/manufatti o l'ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti devono essere dotati di certificato di agibilità, qualora realizzati da privati, e possedere i requisiti specifici di cui all'art.21. La scelta localizzativa e le caratteristiche di chioschi/locali/manufatti deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento tenendo conto che:

- *i chioschi non devono avere dimensione superiore a 20mq;*
- *i locali /manufatti non devono avere dimensione superiore a 50mq.*

Chioschi/locali/manufatti di dimensione superiore possono essere autorizzati dalla Giunta comunale con proprio atto deliberativo.

All'interno delle aree destinate a verde pubblico/parchi è altresì ammessa la realizzazione di manufatti/infrastrutture non diversamente localizzabili, necessari

al funzionamento di servizi pubblici (quali ad esempio armadi/cabine/sottostazioni elettriche) a condizione che con l'opera sia proposta un'adeguata sistemazione delle componenti su elencate e presenti all'interno dell'area prima dell'intervento.

3. Individuazione. Le aree a verde pubblico/parchi esistenti sono individuate con apposita grafia nella tavola “Disciplina del suolo e degli insediamenti” del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. Le aree a verde pubblico/parchi di progetto sono individuati con la sigla ATs e disciplinati da apposita scheda norma, di cui all’art.77 delle presenti norme.

4. Prestazioni. Il Regolamento Urbanistico promuove la creazione di un diffuso, qualificato, attentamente progettato sistema di aree verdi all'interno del territorio urbano, che costituisca un efficace connettivo rispetto alla struttura complessiva della rete ecologica e al generale miglioramento della vivibilità. [..]”

(Si vedano estratti della tavola “Disciplina dell’uso del suolo e degli insediamenti” del Regolamento Urbanistico ed estratti delle Norme Tecniche di Attuazione, allegati sotto la lettera “R”).)

Pratiche Edilizie

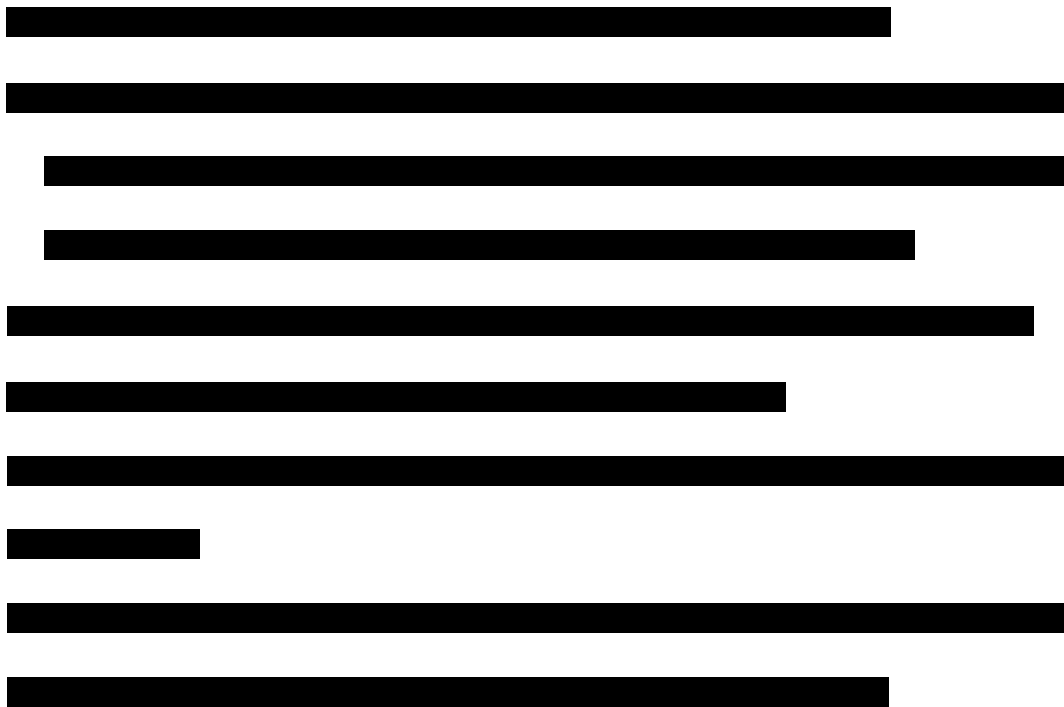
Relativamente al “Lotto 1” sono state depositate le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire n. 364/2005 del 26 Ottobre 2005, pratica busta n. 4128/2005 relativa a "Realizzazione di n. 11 alloggi di edilizia residenziale agevolata "in affitto" all'interno del P.U.C. via Pistoiese ";

- Variante Stato Finale, ai sensi dell'art. 142 L.R. n. 1 del 03/01/2005 e della L. n. 47 del 28/02/1985, pratica busta n. 44133/2008.

L'Attestazione di Abitabilità è stata registrata in data 08/09/2008 con protocollo n. 48357/2008.

(Si veda Variante Stato Finale n. 47 del 28/02/1985, pratica busta n. 44133/2008 e Attestazione di Abitabilità protocollo n. 48357/2008, allegate sotto la lettera "S".)



Conformità urbanistica: dal confronto tra gli elaborati di progetto depositati e lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo si può affermare che relativamente al “Lotto 1” – edilizia convenzionata non si ravvisano difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche agli atti. Le misurazioni campione effettuate negli appartamenti visionati non hanno messo in luce difformità

rilevanti, ma solo esigue differenze dimensionali, comprese entro i limiti di tolleranza. Come precedentemente relazionato, non tutte le unità sono state oggetto di verifiche; nella fattispecie gli interni 13 (u.i. C.1), 9 (u.i. A.2), 17 (u.i. C.3) e 16 (u.i. D.3) non sono stati visionati a causa dell'assenza degli inquilini durante i sopralluoghi. Per le suddette unità immobiliari la conformità catastale ed urbanistica è soltanto presumibile sulla base di quanto rilevato negli immobili visionati e da quanto comunicato dall'amministratore di condominio.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

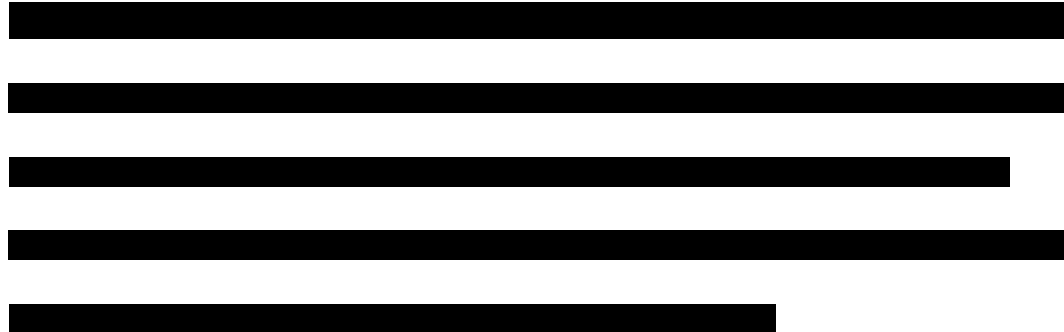
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

All'Ufficio del Territorio di Firenze le unità immobiliari sono così censite:

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 1 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. Rendita €. 102,05
--

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 2 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. Rendita €. 102,05
--

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 3 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. Rendita €. 102,05
--

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. Rendita €. 102,05
--

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 5 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. Rendita €. 102,05
--

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 6 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. Rendita €. 102,05
--

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 7 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. Rendita €. 102,05
--

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 8 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 13 mq. Rendita €. 102,05
--

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 9 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 12 mq. Rendita €. 94,20

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 10 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 12 mq. Rendita €. 94,20
--

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 11 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza 16 mq. Rendita €. 125,60



Foglio 28 Part. 1503 Sub. 23 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita €. 588,76

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 24 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita €. 588,76

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 25 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita €. 367,98

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 26 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita €. 367,98

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 27 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita €. 588,76

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 28 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita €. 588,76

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 29 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita €. 367,98

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 30 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita €. 367,98

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 31 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita €. 588,76

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 32 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita €. 367,98

Foglio 28 Part. 1503 Sub. 33 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita €. 367,98



(Si vedano visure catastali, allegate sotto la lettera “U”.)

VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dei beni è la metodologia sintetica ovvero il processo logico di comparazione tra i beni oggetto di giudizio di valore ed altri beni simili per caratteristiche localizzative, dimensionali, tecniche e segmento di mercato.

I beni di fatto devono essere considerati come beni generici, relativamente all'uso ed al contesto ambientale dove sono inseriti.

L'operazione di valutazione è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati per analogia ai vari elementi, tecnici, economici, complessivamente rappresentati nelle unità immobiliari oggetto di stima.

I dati così desunti sono stati opportunamente contestualizzati ed analizzati sulla base del parametro guida fissato che nella fattispecie è risultato il metro quadro di superficie convenzionale per le unità immobiliari in locazione agevolata ed il metro quadro di superficie commerciale per le unità immobiliari in edilizia libera.

Una volta stabilito il parametro di riferimento, si è proceduto alla verifica delle varie entità economiche espresse dal mercato contestualmente al parametro fissato ed a quelle caratteristiche tecniche, quantitative, qualitative, ubicazionali e legali che nel complesso diventano i referenti principali del valore degli immobili e concorrono alla formazione del prezzo degli stessi.

I valori guida sono stati desunti, oltre che dal mercato di riferimento, anche dai Valori O.M.I. (pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate) che variano, per abitazioni

civili in normale stato di manutenzione, nella zona “Peretola – Brozzi – Quaracchi – San Donnino”, tra un valore minimo pari a €1.800,00/mq. ed un massimo di €2.400,00/mq. mentre, nella medesima zona, per abitazioni di tipo economico, si hanno valori compresi tra un minimo di €1.600,00/mq. ed un massimo di €2.200,00/mq.. Per box auto si registrano nella zona di riferimento valori compresi tra un minimo di €1.400,00/mq. ed un massimo di €2.100,00/mq.. (Si vedano tabelle complete dei Valori O.M.I. allegate sotto la lettera “V”.)

INSERZIONI PER ABITAZIONI

Premettiamo che nella zona di riferimento, ovvero Brozzi – Peretola, via Pistoiese, sono riscontrabili beni simili in vendita che possono essere equiparati alle unità immobiliari oggetto di giudizio di valore.

Di questi beni conosciamo solo la consistenza ed il prezzo però non abbiamo dati attendibili dei principali fattori intervenenti sul valore del bene quali la dotazione impiantistica ed accessoria e lo stato di manutenzione effettivo.

Di seguito si riportano gli annunci registrati presso le varie agenzie.

Firenze via Pistoiese - Vicinanze [REDACTED] proponiamo appartamento al 1° piano con ascensore, in complesso condominiale di recente realizzazione con ingresso privato alla corte, composto da: ingresso con soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, terrazzo. Porta blindata, videocitofono, tenda da sole, inferriate, condizionatori. Completano la proprietà cantina di circa 7/8 mq oltre a posto auto. RICHIESTA € 160.000,00 [REDACTED] €uro 160.000,00 / mq. 50 = €3.200,00/mq.
--

Pistoiese pressi, in zona silenziosa e nel verde, in un ottimo condominio buone condizioni di manutenzione, vendesi appartamento di vani 4, posto al 4° ed ultimo piano con ascensore, luminosissimo. Descrizione: ingresso soggiorno, cucina open space, 2 camere da letto, bagno finestrato, un balcone, una terrazza abitabile. Soffitta con possibilità di ampliamento, garage di 20 mq. Termo singolo, aria condizionata.

RICHIESTA €. 200.000,00 [REDACTED]
Euro 200.000,00 / mq. 75 = €2.666,67/mq.

Nella zona di via Pistoiese, proponiamo in nostra esclusiva appartamento completamente ristrutturato posto su due livelli in villino trifamiliare posto al primo piano. L'appartamento è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucinotto separato finestrato, camera matrimoniale, servizio e terrazza. Al piano superiore troviamo due vani camera sottotetto con finestre velux, secondo servizio con vasca. Libero da subito. Completa la proprietà un resede tergale al piano terra di circa 15 mq.. L' appartamento è ideale per una giovane coppia e/o investimento. Termosingolo. Classe G - 179,9 kwh/mq anno

RICHIESTA €. 175.000,00 [REDACTED]
Euro 175.000,00 / mq. 70 = €2.500,00/mq.

Trilocale via Pistoiese, 3 vani, 55 mq. più sottotetto in piccola palazzina di 5 appartamenti, ex villetta, camere piccole, cucina in muratura, ben messo, abitabile, ottima zona ben servita.

RICHIESTA €. 169.000,00 [REDACTED]
Euro 169.000,00 / mq. 55 = €3.072,73/mq.

Via Pistoiese: in recente costruzione del 2006, al piano terra proponiamo appartamento di 3 vani, 67 mq., composto da ingresso, soggiorno con zona cottura di 23,76 mq., 2 camere matrimoniali, bagno finestrato, oltre a giardino privato di 23 mq. Completa la proprietà un garage di 40 mq. e una cantina comunicante di altri 10 mq.

RICHIESTA €. 220.000,00 [REDACTED]
Euro 220.000,00 / mq. 67 = €3.283,58/mq.

Via Pistoiese, in zona vicina a tutti i servizi, proponiamo appartamenti di nuova costruzione di varie metrature e prezzo. Il contesto è formato da tre blocchi composti da soli piano terra e primo. Pronta consegna, mancano solo le rifiniture. L'appartamento preso in esempio è un 3 vani di 65 mq. circa al piano terra con 2 camere, giardino frontale e terrazzo tergale. Disponiamo anche di appartamenti più grandi al piano superiore. Ogni singola abitazione è completa di garage e cantina.

RICHIESTA €. 225.000,00 [REDACTED]
Euro 225.000,00 / mq. 65 = €3.461,54/mq.

Via Pistoiese, appartamento di 70 mq. di nuova realizzazione al primo piano con ingresso, ampio soggiorno che affaccia su grande balcone, cucina abitabile con balcone, camera matrimoniale; in mansarda ulteriore camera con terrazza a tasca e bagno, finiture di pregio con possibili personalizzazioni. Ape in definizione, richiesta €uro 330.000 trattabili.

RICHIESTA €. 330.000,00 [REDACTED]
€uro 330.000,00 / mq. 70 = €4.714,29/mq.

Via Pistoiese, delizioso appartamento di 60 mq., nuova costruzione, al primo piano con soggiorno-cottura, camera, bagno e due balconi, ulteriore camera con bagno, studio e due terrazze a tasca in mansarda, possibilità posto auto. Ape in definizione, richiesta 270.000 €uro trattabili.

RICHIESTA €. 270.000,00 [REDACTED]
€uro 270.000,00 / mq. 60 = €4.500,00/mq.

Appartamento in vendita in via Pistoiese, libero, luminoso, ottime condizioni, piano alto, 4 vani, balcone, posto auto in area urbana. Termo singolo. Aria condizionata. Classe Energetica "F", IPE 117,758.

RICHIESTA €. 197.000,00 [REDACTED]
€uro 197.000,00 / mq. 75 = €2.626,67/mq.

Pressi via Pistoiese. Appartamento di 70 mq. posto al 3° ed ultimo piano con ascensore, corredato di garage di 14,5 mq. e di balcone abitale di oltre 11 mq. L'immobile si compone di ingresso, cucinotto abitabile, soggiorno luminoso, disimpegno, ampia camera matrimoniale, camera singola, bagno e antibagno completamente rifatti, ripostiglio. L'appartamento si affaccia su giardino condominiale. Termosingolo. L'immobile si presenta in ottimo stato. Classe Energetica "G".

RICHIESTA €. 183.000,00 [REDACTED]
€uro 183.000,00 / mq. 70 = €2.614,29/mq.

Interni Pistoiese - In strada interna e silenziosa proponiamo 5 locali di 100 mq. posto ad un primo piano con ascensore. L'appartamento è composto da cucina abitabile, ampio soggiorno a vista con doppio punto luce, 2 camere da letto matrimoniali, una singola, doppi servizi oltre a ripostiglio e balcone. L'appartamento si presenta in ottime condizioni, fornito di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Di esclusiva proprietà l'immobile è dotato di cantina, posto auto scoperto e di un box auto di 13 mq. Classe Energetica "G".

RICHIESTA €. 200.000,00 [REDACTED]
€uro 200.000,00 / mq. 100 = €2.000,00/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Alla luce di quanto rinvenuto durante le indagini notiamo che i valori a metro quadro nel territorio di riferimento oscillano, per unità immobiliari di civile abitazione, tra un valore unitario minimo pari a €.2000,00/mq. ed un valore unitario massimo, riferito ad appartamento in nuova costruzione, di €.4.714,29/mq. Da colloquio diretto con gli operatori dello [REDACTED] [REDACTED] che propone i due appartamenti di mq. 60 e mq. 70 rispettivamente ad €4.500,00/mq. ed €4.714,29/mq., è risultato che i suddetti appartamenti sono di recente costruzione e si distinguono per una classe energetica piuttosto elevata rispetto alla media della zona, oltre a presentare finiture e materiali da costruzione pregiati, che giustificano i prezzi elevati. Proprio per queste caratteristiche specifiche, non omogenee rispetto alle peculiarità degli immobili oggetto di stima, i prezzi unitari desunti da questi due annunci non verranno utilizzati come elemento parametrico.

Si osserva in generale che gli immobili proposti in vendita sono quasi tutti dotati di posto auto e/o garage nonché di balconi o terrazze.

Sono state individuate soltanto due inserzioni per solo garage, coerentemente col fatto che la maggior parte delle abitazioni offerte in vendita nella zona di riferimento sono già dotate di autorimessa o posto auto esclusivo.

Si procede di seguito al calcolo del valore unitario medio per abitazioni proposte in vendita nel mercato locale di riferimento; in considerazione delle peculiari caratteristiche dei beni oggetto di stima si ritiene equo prendere in considerazione gli immobili dotati di autorimessa o posto auto, escludendo da tale calcolo le unità

immobiliari di nuova costruzione di pregio, che presentano un prezzo unitario molto al di sopra del valore massimo O.M.I. per civili abitazioni e l'abitazione al piano terreno con giardino.

Da ciò:

$$(\text{€}3.200,00/\text{mq.} + \text{€}2.666,67/\text{mq.} + \text{€}2.614,29/\text{mq.} + \text{€}2.000,00/\text{mq.} + \text{€}2.470,59/\text{mq.}) / 5 = \text{€}12.951,55/\text{mq.} / 5 = \text{€}2.590,31/\text{mq.}$$

Estrapolando il valore medio dagli annunci relativi a garage si ottiene:

$$(\text{€}1.533,33/\text{mq.} + \text{€}953,49/\text{mq.}) / 2 = \text{€}2.486,82/\text{mq.} / 2 = \text{€}1.243,41/\text{mq.},$$

Come riferito precedentemente, il "Lotto 1" ospita undici abitazioni concesse in locazione a nuclei familiari socialmente deboli, individuati dal Comune di Firenze mediante bando di gara, mentre le unità immobiliari del "Lotto 2" sono libere dai vincoli cui sono soggette le abitazioni in locazione agevolata, pertanto si ritiene opportuno dal punto di vista estimativo procedere applicando distinti prezzi unitari, nonché differenti abbattimenti correttivi, al fine di tenere in debito conto le peculiarità dei due lotti.

Lotto 1 - Edilizia convenzionata

La succitata convenzione, atto n. di repertorio 35403, fascicolo n. 8619, allegata sotto la lettera "E", all'art. 5 stabilisce che l'individuazione del nucleo familiare destinatario dell'alloggio in locazione agevolata *"ha efficacia fino alla scadenza dell'ottavo anno di locazione. In tempo utile rispetto alla scadenza contrattuale il locatore intima al locatario licenza per finita locazione, dandone contestuale comunicazione al comune."* L'art. 6, in merito al subentro nella locazione

prescrive che [REDACTED]

[REDACTED] *si impegna a comunicare al Comune di Firenze, con raccomandata a.r. la sopraggiunta disponibilità di alloggi, successiva alla prima locazione [...] per consentire al Comune l'individuazione del nuovo soggetto a cui locare l'alloggio liberato. [...] Alla scadenza contrattuale dell'ottavo anno di locazione viene confermata l'individuazione in favore del nucleo familiare già locatario dell'alloggio, qualora questo possieda i requisiti a quel momento richiesti.*"

Come precedentemente relazionato l'art. 11, in merito alla vendita, stabilisce che le unità immobiliari in locazione permanente, come i beni oggetto di stima facenti parte del "Lotto 1", possono essere alienati, previo nulla osta del Comune esclusivamente "per blocchi corrispondenti agli interi edifici nei quali gli alloggi stessi risultano inseriti", pertanto le undici abitazioni e le relative autorimesse di pertinenza dovranno essere immesse sul mercato in un'unica soluzione.

Di fatto chi acquista le undici unità immobiliari con relative autorimesse acquista l'intero immobile, comprensivo di vano scale, ascensori e zone di pertinenza, fatta eccezione per i sei garage realizzati in edilizia libera, parte del "Lotto 2".

Con l'acquisto del "Lotto 1" la parte acquirente subentra potenzialmente all'operatore [REDACTED]

negli accordi stipulati con il Comune di Firenze relativamente agli obblighi di locazione alle categorie socialmente deboli. I beni del "Lotto 1" sono pertanto soggetti ad importanti limitazioni in merito al loro utilizzo. Inoltre, alcune parti

del fabbricato necessitano di manutenzione, come comunicato dall'amministratore [REDACTED] e verificato durante i sopralluoghi.

Tutto quanto premesso si ritiene corretto applicare il valore medio O.M.I. individuato per abitazioni di tipo economico, a ristoro delle limitazioni nell'uso del bene, relativamente agli obblighi nei confronti del Comune, sia in merito all'assegnazione degli alloggi, come stabilito dalla convenzione n. 35403, sia in riferimento alle opere per la realizzazione del verde e del parcheggio pubblico da realizzarsi nell'area attualmente abbandonata, posta in adiacenza ai fabbricati, come stipulato mediante convenzione n. 35396, allegata sotto la lettera "D".

Estrapolando il valore medio O.M.I. dai valori minimo e massimo precedentemente indicati si ottiene:

$$(\text{€}1.600,00/\text{mq.} + \text{€}2.200,00/\text{mq.}) / 2 = \text{€}3.800,00/\text{mq.} / 2 = \text{€}1.900,00/\text{mq.}$$

Si procede di seguito all'applicazione del suddetto valore unitario alle superfici convenzionali indicate in precedenza.

- U.I. A1, f. 28, p. 1503, sub. 24: mq. 79,75 x €1.900,00/mq. = € 151.525,00
- U.I. B1, f. 28, p. 1503, sub. 23: mq. 82,59 x €1.900,00/mq. = € 156.921,00
- U.I. C1, f. 28, p. 1503, sub. 25: mq. 59,12 x €1.900,00/mq. = € 112.328,00
- U.I. D1, f. 28, p. 1503, sub. 26: mq. 59,06 x €1.900,00/mq. = € 112.214,00
- U.I. A2, f. 28, p. 1503, sub. 28: mq. 79,71 x €1.900,00/mq. = € 151.449,00
- U.I. B2, f. 28, p. 1503, sub. 27: mq. 82,48 x €1.900,00/mq. = € 156.712,00
- U.I. C2, f. 28, p. 1503, sub. 29: mq. 59,25 x €1.900,00/mq. = € 112.575,00
- U.I. D2, f. 28, p. 1503, sub. 30: mq. 58,92 x €1.900,00/mq. = € 111.948,00
- U.I. C3, f. 28, p. 1503, sub. 32: mq. 59,03 x €1.900,00/mq. = € 112.157,00

- U.I. D3, f. 28, p. 1503, sub. 33: mq. 60,98 x €1.900,00/mq. = €. 115.862,00
- U.I. E3, f. 28, p. 1503, sub. 31: mq. 74,49 x €1.900,00/mq. = €. 141.531,00

Il valore complessivo del “Lotto 1” è dato dalla sommatoria dei valori sopra determinati:

€. 151.525,00 (u.i. A1) + €. 156.921,00 (u.i. B1) + €. 112.328,00 (u.i. C1) +
€.112.214,00 (u.i. D1) + €. 151.449,00 (u.i. A2) + €. 156.712,00 (u.i. B2) +
€.112.575,00 (u.i. C2) + €. 111.948,00 (u.i. D2) + €. 112.157,00 (u.i. C3) +
€.115.862,00 (u.i. D3) + €. 141.531,00 (u.i. E3) = €. 1.435.222,00

Tenendo in debita considerazione che tutte le unità immobiliari sono attualmente occupate ed in virtù delle limitazioni alle quali è soggetto l'utilizzo dei beni costituenti il “Lotto 1”, nella fattispecie il vincolo per la proprietà di locare le abitazioni a nuclei socialmente deboli individuati dal Comune, si ritiene equo applicare al valore complessivo sopra determinato un abbattimento pari al 20%.

Quindi si ottiene :

€. 1.435.222,00 – (€. 1.435.222,00 x 20%) = €. 1.435.222,00 - €. 287.044,40 =
€.1.148.177,60

Da colloquio intercorso col dirigente comunale, Architetto [REDACTED] al fine di chiarire i termini degli accordi stipulati tra il Comune di Firenze e la società [REDACTED] nonché l'estensione o meno degli obblighi dell'operatore al futuro acquirente, è emerso che la questione è attualmente dibattuta presso l'amministrazione, pertanto i chiarimenti in merito a tali quesiti non sono ad oggi a disposizione della scrivente.

Nel caso in cui dovesse essere rispettata la convenzione n. di repertorio 35396, fascicolo n. 8618, allegata sotto la lettera “D”, gli oneri relativi alla sistemazione del terreno sarebbero a carico dell’acquirente. Tali costi si quantificano in €.224.520,00, come meglio specificato in seguito.

Sottraendo il costo di trasformazione dell’area dal valore complessivo delle unità immobiliari in locazione agevolata, sopra determinato, si ottiene il valore del “Lotto 1” al netto delle opere per la realizzazione del parcheggio e del verde pubblico:

€. €.1.148.177,60 - €. 224.520,00= €. **923.657,60**

Tale operazione dovrà essere ben definita con l’amministrazione comunale.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RIEPILOGO

Da quanto relazionato si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente valutazione risulta essere:

- €uro 1.148.177,60 valore complessivo delle unità immobiliari costituenti il “Lotto 1”
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto di valutazione hanno pertanto un valore complessivo pari a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Dobbiamo però considerare quanto riportato nella convenzione n. 35396 tra la [REDACTED] e il Comune di Firenze, dalla quale si desume l’onere per la sistemazione del terreno, che dovrebbe essere ceduto al Comune stesso al termine dei lavori:

- €uro 224.520,00 (importo negativo in quanto a carico dell’acquirente, qualora dovesse essere rispettata la convenzione n. di repertorio 35396, stipulata a suo tempo con il Comune di Firenze, con il quale è stato eseguito

un colloquio interlocutorio direttamente con il dirigente Arch. [REDACTED]
[REDACTED] ma non abbiamo ancora ricevuto chiarimenti in merito alla
definizione della convenzione)

Qualora venga ritenuto di dover assolvere agli oneri di sistemazione dell'area
abbiamo:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONCLUSIONI

Il giudizio di valore espresso presuppone il verificarsi delle condizioni richiamate
nel corso della trattazione che si ritengono essenziali e prescinde da qualsiasi
servitù, onere, gravame o occulti non menzionati nella presente relazione e tiene
presente le argomentazioni svolte in trattazione in relazione alle considerazioni ed
ai criteri di stima che si intendono qui richiamati.

In fede

Dott. Architetto Paola Gori

Firenze, 25 marzo 2016