

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare posto in in Firenze, loc. Poggiosecco, via degli Incontri 30

Protocollo n. 204301
del 19/09/2022

Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale - Territorio
via dell'Agnolo, 80 - 50122 Firenze tel. 0554787897 - dp.firenze.upt.firenze@agenziaentrate.it



committente

ESACRI – Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a
via Toscana, 12 - 00187 ROMA

R.d.P. prot. n. 204301 del 19/09/2022

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare posto in Firenze, via degli Incontri n. 30

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
2.1 Notizie di carattere generale.....	4
2.2 Caratteristiche dei beni da stimare	6
2.3 Utilizzo attuale.....	24
2.4 Identificazione catastale.....	24
2.5 Consistenza.....	25
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI	27
3.1 Quadro normativo vigente.....	27
3.2 Applicazione di norme cogenti.....	27
3.3 Descrizione urbanistica	27
3.4 Certificazioni di conformità	31
3.5 Contratti di locazione.....	31
3.6 Servitù ed altri diritti reali	31
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	31
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	31
4.2 Individuazione dello scopo della stima.....	33
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	33
4.3.1 Analisi generale del mercato	33
4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento	35
4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	37
5. CONCLUSIONI	78

1. PREMESSA

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a. (di seguito Ente-CRI), con nota prot. 137 del 11/01/2022 (acquisita a prot. n. 5617 del 12/01/2022) e prot. n. 1879 del 10/03/2022 (acquisita a prot. n. 55431 del 11/03/2022), ha manifestato interesse allo svolgimento da parte dell'Agenzia, di una perizia di stima del complesso immobiliare di sua proprietà posto in Firenze, via degli Incontri n. 30, già oggetto di precedente valutazione da parte di questo Ufficio redatta nel novembre del 2019, alla luce dei recenti interventi di messa in sicurezza e bonifica eseguiti sullo stesso. A seguito di tali istanze, in data 19/09/2022, è stato sottoscritto tra i soggetti sopraindicati l'Accordo di collaborazione acquisito a prot. n. 204301, finalizzato alla redazione di

perizia di stima per la determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare posto in Firenze, loc. Poggiosecco, via degli Incontri 30.

Il valore determinato costituirà base per la futura procedura di vendita dell'immobile.

Per rispondere al quesito estimale, questo Ufficio ha preliminarmente esaminato la documentazione fornita dalla Committenza ed ha acquisito i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili alla prevista indagine estimale.

Successivamente, al fine di accertare la reale consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di stima e prendere cognizione dello stato dei luoghi, in data 20/10/2022 è stato eseguito un sopralluogo interno ed esterno al complesso. Completata la fase preliminare, si è proceduto alla valutazione del complesso analizzando le prescrizioni urbanistiche e le caratteristiche del mercato immobiliare locale, per poi esaminare i criteri estimali ritenuti più idonei e significativi, così da poter esprimere un corretto giudizio di stima.

La documentazione prodotta da Ente-CRI, proprietaria del complesso, è costituita da:

1. elenco degli identificativi catastali con i quali è rappresentato il complesso in valutazione;
2. precedente perizia di stima dell'Agenzia, redatta in data 8 novembre 2019 e trasmessa con prot. n. 126118 del 12/11/2019;
3. relazione del 28 febbraio 2022 relativa agli interventi eseguiti al complesso, a firma del perito Dr. Fabio Bassetti;
4. documentazione fotografica degli esterni e degli interni.

Non essendo stati forniti ulteriori elementi la presente relazione viene redatta sulla base dei seguenti presupposti:

- a. qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- b. non sono state eseguite verifiche di dettaglio su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni, etc. Pertanto la presente valutazione si basa su quanto indicato e documentato dalla Committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari;
- c. il bene viene valutato sulla base delle risultanze del sopralluogo.

L'epoca di riferimento della presente valutazione corrisponde al 31/12/2022.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 Notizie di carattere generale

Il complesso immobiliare è ubicato nella parte settentrionale del territorio comunale di Firenze, in località "Poggiosecco", prima periferia del capoluogo raggiungibile percorrendo via Bolognese in direzione nord per circa 5 km, in una delle zone collinari di maggior pregio paesaggistico e ambientale.

E' composto da due edifici principali, oltre altri minori, già a destinazione ospedaliero/sanitaria, dotati di due accessi diretti da via degli Incontri e corredati da un ampio spazio scoperto destinato parte a parco, parte a verde agricolo ed in minor porzione a parcheggio. Le colline a monte di Careggi sono sottoposte a tutela paesaggistica già dagli anni '50¹ e sono contraddistinte dalla presenza di numerosi edifici, per lo più a carattere isolato, dotati di ampi appezzamenti di terreno di pertinenza, destinati a varie colture tipiche oltre a parchi e giardini di uso esclusivo.



Figura 1: Posizione del complesso immobiliare rispetto alla città di Firenze

La zona è, inoltre, ampiamente valorizzata dalla presenza di edifici di interesse storico ed artistico come Villa Kraft e come lo stesso complesso ex ospedaliero di Poggiosecco, oltre ad alcuni fabbricati rurali con caratteristiche di particolare pregio. Tali edifici, di riconosciuta importanza, sono per di più impreziositi dai giardini circostanti di rilevante memoria storica e ricchi di piantumazioni ornamentali.

¹ Decreto di vincolo n. 258 del 9 novembre 1951 – Territorio della località Careggi e delle colline adiacenti, ad ovest del torrente Mugnone, sito nell'ambito del comune di Firenze.



Figura 2: Inquadramento territoriale del complesso su ortofoto

La zona è ben raggiungibile con i mezzi pubblici ed ha una vocazione prettamente residenziale particolarmente apprezzata e ricercata proprio in virtù della posizione nel verde delle colline fiorentine, ma al contempo a pochi passi dalla città (l'ingresso della zona ospedaliera Careggi dista solo 1,2km).



Figura 3: Vista aerea



Figura 4: Vista inclinata del complesso

2.2 Caratteristiche dei beni da stimare

Il complesso immobiliare è costituito principalmente da due edifici di cui uno, il più importante, è denominato "Villa San Giuseppe"; l'altro, posto nelle immediate vicinanze del primo, è privo di una denominazione storicamente accertata ed è comunemente conosciuto con il nome di "La Villetta". Fa parte del complesso anche un edificio minore denominato "Chiosco del portiere" posto in prossimità di uno dei due accessi.

"Villa San Giuseppe" è un edificio risalente al XV secolo, epoca in cui è attestata la proprietà del "palagio di Poggiosecco" alla famiglia dei Ciai. Successivamente passò, nel secolo XVI, alla famiglia Capponi, e nel XVII secolo ai Tornaquinci e quindi ai Guasconi. Nel XVIII secolo passò agli Strozzi che lo detennero fino al 1899, anno in cui fu acquistato dal Conservatorio delle Mantellate e venne rinominato appunto "Villa San Giuseppe". In quegli anni, ma soprattutto nell'Ottocento, la villa subì tali e tante modifiche da mutare radicalmente l'aspetto originario. Dal 1951, infine, l'edificio è divenuto di proprietà della Croce Rossa Italiana che lo ha adibito ad uso ospedaliero.

"La Villetta" invece era originariamente un edificio destinato a civile abitazione con scuderia, serra, rimessa, concimaia e casa del casiere. Anche questo edificio ha subito in passato notevoli trasformazioni, soprattutto negli anni della seconda guerra mondiale. Alcuni locali, un tempo destinati ad essere la limonaia, successivamente furono trasformati in saletta cinematografica e piccolo teatro. Con il passaggio di proprietà a favore della Croce Rossa Italiana anche questo fabbricato è stato definitivamente adeguato in base alla destinazione ospedaliera.

Il terreno di pertinenza nasce in parte come parco monumentale a servizio della Villa ed in parte come terreno coltivato a vigneto e frutteto.

L'intero complesso composto da edifici e aree scoperte, versano in avanzato stato di degrado a causa dei mancati interventi di manutenzione e di una occupazione abusiva protrattasi per oltre 10 anni da parte di centinaia di persone. L'occupazione abusiva, cessata in maniera coatta con uno sgombero da parte delle forze dell'ordine nel 2013, ha ulteriormente peggiorato lo stato di degrado complessivo trasformando il compendio, negli anni, in una sorta di mini-discard. Ad oggi tale situazione risulta, almeno in parte e soprattutto per le aree esterne, migliorata grazie agli interventi di messa in sicurezza degli edifici ed alle operazioni di rimozione dei rifiuti sia all'interno degli edifici che all'esterno. In riferimento a questo secondo aspetto è qui utile precisare che Ente-CRI ha richiesto che, nella presente valutazione, *non dovrà tenersi conto della presenza dei rifiuti nell'area in quanto sono in corso di ultimazione le attività di rimozione e bonifica*.

Il sopralluogo interno, limitato alle porzioni non intercluse e non pericolanti, ha evidenziato diverse difformità rispetto alle planimetrie depositate in catasto. Trattasi prevalentemente di variazioni modeste relative alla posizione delle porte (in parte murate per evitare le intrusioni) ed alla presenza di partizioni in cartongesso, o altra tipologia di materiale leggero, realizzate abusivamente dagli occupanti per gestire meglio gli ampi spazi interni. Tali difformità non sono state rilevate puntualmente sia per difficoltà logistiche (causa le finestre murate e l'assenza di energia elettrica la maggior parte degli interni è visitabile solo a mezzo di torcia) sia perché sostanzialmente irrilevanti ai fini della valutazione dell'immobile. Si segnala altresì la presenza diffusa di lana di roccia (per la quale necessita lo smaltimento come rifiuto speciale), l'instabilità strutturale di diversi solai e il crollo di porzioni di tetto. Lo stato manutentivo generale, alla luce del sopralluogo interno eseguito (nella stima precedente limitato ai soli esterni), può definirsi di avanzato degrado.

Di seguito è riportata la descrizione di ciascuno degli immobili che costituiscono il complesso.

2.2.1 Villa S. Giuseppe



Il fabbricato principale (identificato dalla particella 56) ha accesso diretto dal piazzale antistante l'ingresso nord ed è collegato alla viabilità comunale mediante il viale interno.

L'immobile conserva ancora oggi le caratteristiche tipologiche (in termini dimensionali e di finiture) che lo identificano come la struttura principale del complesso. Ospitava infatti le funzioni principali della struttura ospedaliera di Poggiosecco e, viste le necessità di adattarlo alle esigenze della destinazione

sanitaria, è stato oggetto di numerose modifiche interne rispetto all'impianto originario.

Si presenta con una forma regolare ben definita costituita da un corpo centrale porticato e due ali laterali simmetriche più piccole ed arretrate rispetto a quest'ultimo.

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra (compreso ammezzato tra terra e primo) oltre ad interrato, cappella e vari accessori annessi.

Ha struttura portante in muratura mista di pietrame e laterizi, mentre le strutture orizzontali sono prevalentemente costituite da solai in cemento armato con interposti elementi di alleggerimento. Nonostante le innumerevoli modifiche e trasformazioni apportate, la villa conserva ancora facciate con pregevoli linee architettoniche, anche se si presentano attualmente in pessimo stato.



Figure 5 e 6: Fronte ovest visto dalla strada (sx) e fronte est visto dal giardino (dx)

La copertura del fabbricato è a tetto con struttura portante in legno, e sovrastante manto in coppi e tegole.

Esteriormente si presenta ben definito, con aperture regolari e simmetriche sia in facciata che sui lati e modanature, cornici e marcapiani che ne scandiscono la struttura e le partizioni.

Gli infissi esterni sono in massima parte in legno e vetri, protetti da persiane in pessimo stato; ai piani inferiori sono ancora presenti le inferriate.



Figure 7 e 8: Vedute tergali (nord-est) con le ali laterali arretrate, il corpo esterno della Cappella e la cisterna interrata

Annesse a questo edificio sono comprese varie costruzioni accessorie già

destinate ad accogliere gli impianti tecnologici: i gruppi elettrogeni (particella 282), la centrale termica, il serbatoio parzialmente interrato ed una cisterna in muratura interrata (particella 277).

Di seguito è riportata la descrizione dei singoli piani.



Figure 9 e 10: Particolari del portico d'ingresso sul fronte principale (sud-ovest)

2.2.1.1 Piano interrato

A questo piano erano ubicati gli spogliatoi per il personale ed un magazzino. Il collegamento verticale con il piano sovrastante è assicurato da varie rampe di scale. L'altezza interna di questi locali è variabile da m. 2,00 a m. 2,50.

La struttura è in muratura e le finiture devono ritenersi tipiche delle destinazioni di questo tipo di ambienti.

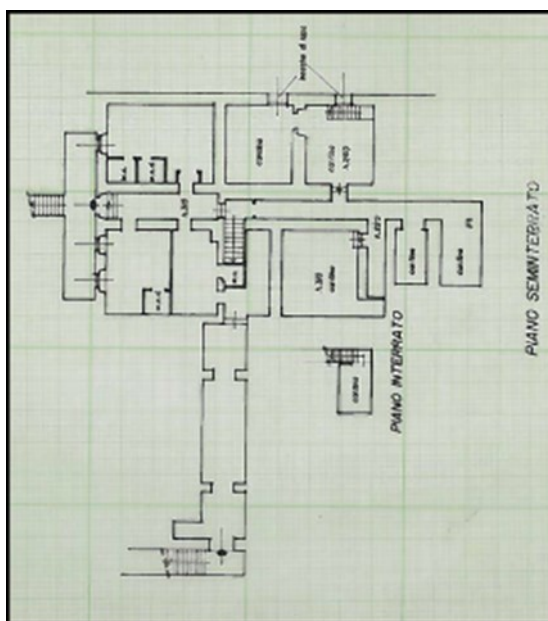


Figura 11: Planimetria del piano interrato

2.2.1.2 Piano terreno

Il piano terreno è caratterizzato da un portico che introduce al salone di ingresso tramite un atrio di altezza utile di m. 5,20 già destinato alla ricezione ed alle informazioni per l'utenza. Dal salone si può accedere a vari altri locali (ex-bar, sale operatorie ed ex-reparti dell'ospedale).

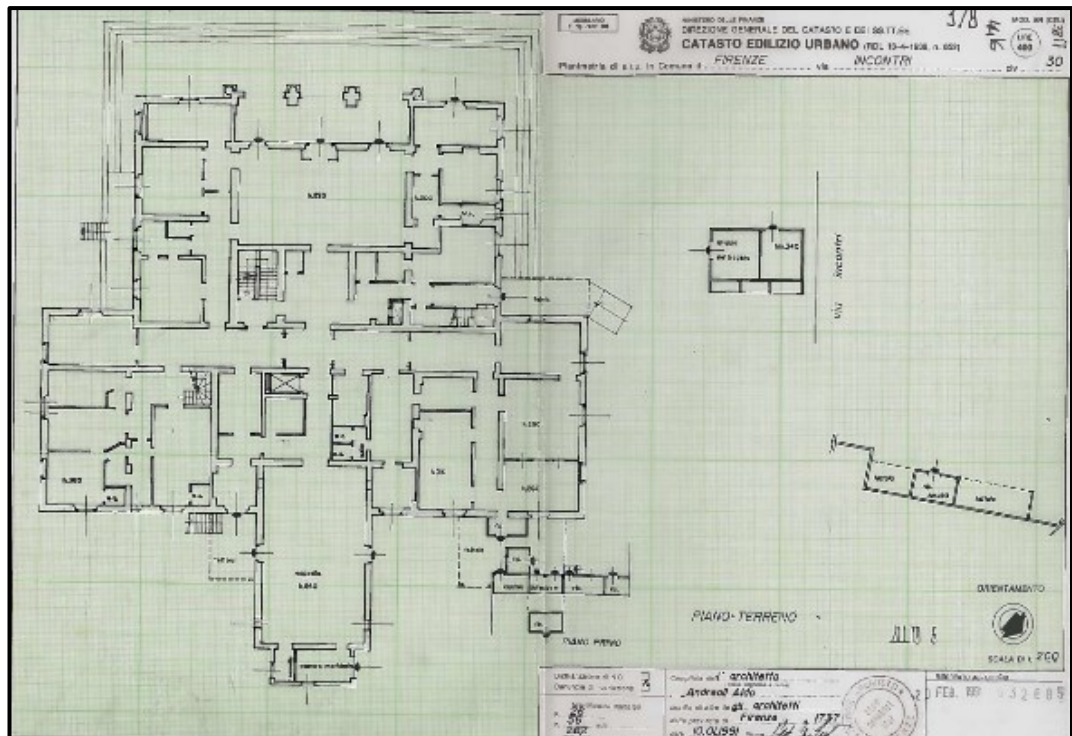


Figura 12: Planimetria del piano terreno

In asse con l'atrio si trova una cappella che, per quanto noto, aveva il soffitto affrescato. In adiacenza alla cappella insistono altri piccoli vani accessori come la sagrestia e la camera mortuaria. Questo piano è collegato con quelli sovrastanti grazie a due rampe di scale in pietra e a due ascensori.



Figura 13: Interno della cappella



Figura 14: Salone d'ingresso (sx) e particolare del soffitto a cassette (dx)

2.2.1.3 Piano ammezzato

Questo piano è posto in corrispondenza della zona centrale dell'edificio ed è stato ricavato dividendo l'altezza originaria del piano terra con un solaio in latero-cemento. Vi si trovano i locali già destinati al servizio di farmacia, radiologia, di manutenzione, di custodia archivi, oltre ad una piccola stanza che veniva utilizzata dal medico di guardia. L'altezza interna media degli ambienti è di circa m. 2,30.

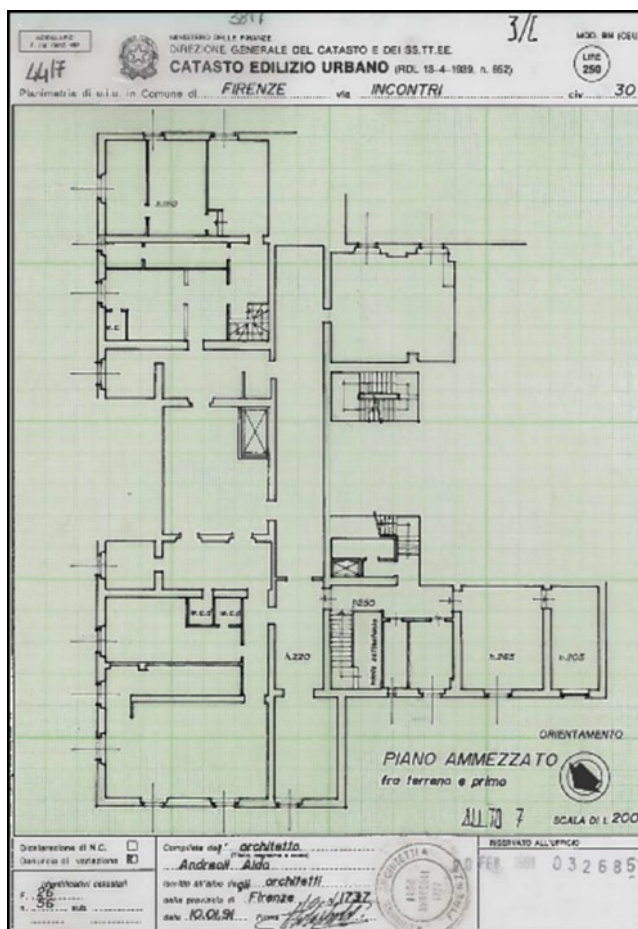


Figura 15: Planimetria del piano ammezzato



Figure 16 e 17: Scala di accesso all'ammazzato (sx) e vista di una delle stanze (dx)

2.2.1.4 Piano primo

Il piano primo ospitava due reparti di degenza, i quali contavano in totale circa 60 posti letto. Questo piano è impreziosito da un balcone lungo e stretto posto sulla facciata principale e da due ampi terrazzi coperti localizzati, invece, sul

retro. L'altezza libera è di circa m. 3,50.

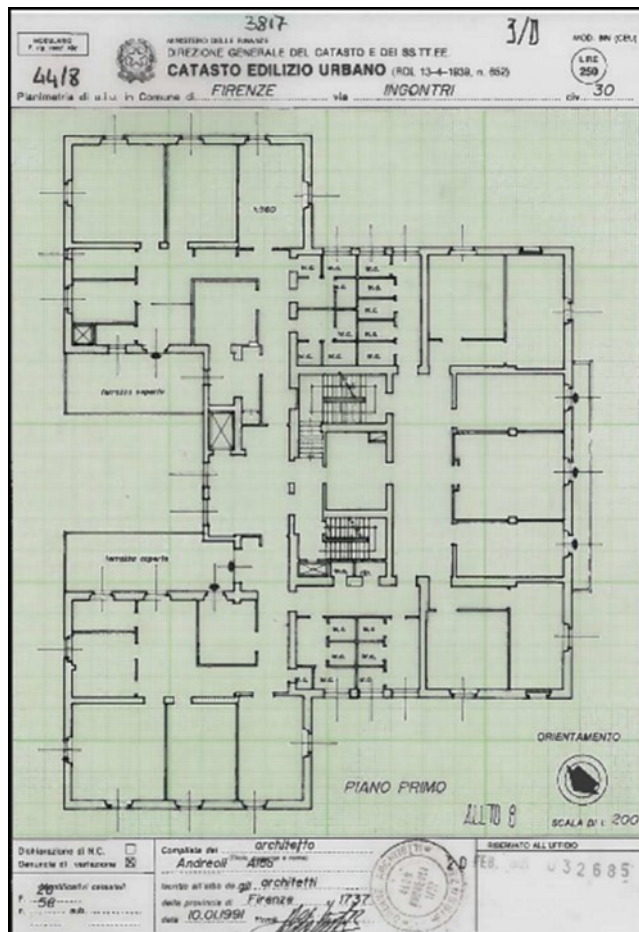


Figura 18: Planimetria del piano primo

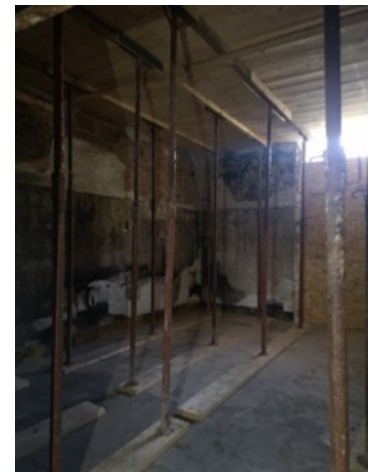


Figure 19 , 20 e 21: Alcuni ambienti del piano primo (a destra un solaio puntellato)

2.2.1.5 Piano secondo

Anche questo piano ospitava due reparti di degenza aventi la medesima capienza di quelli al piano sottostante. Le altezze interne e la superficie totale del piano secondo sono identiche a quelle del piano primo.

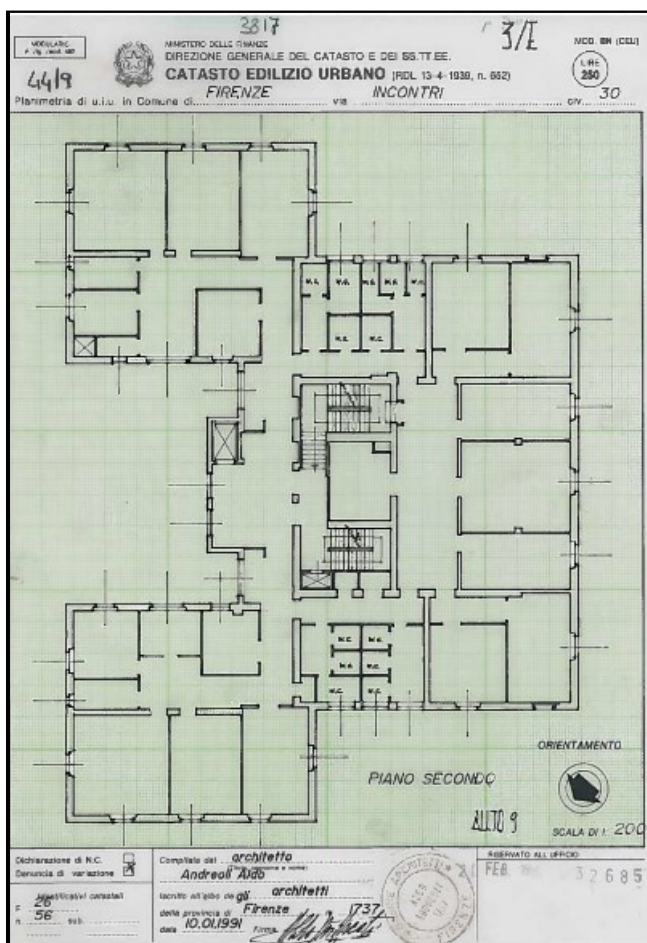


Figura 22: Planimetria del secondo piano



Figure 23 e 24: Vano scala (sx) e corridoio (dx) al piano secondo



Figura 25: Ambiente al secondo piano

2.2.1.6 Piano terzo

Il piano terzo ospitava un reparto ospedaliero che contava circa 50 letti. Nell'ala sinistra del fabbricato (vista dalla facciata principale) vi sono altri due ampi locali che erano destinati a cucina e mensa. La superficie e l'altezza libera sono analoghe a quelle dei piani sottostanti. Da questo piano si accede, per mezzo di una scala a chiocciola, ad un locale soffitta sovrastante.

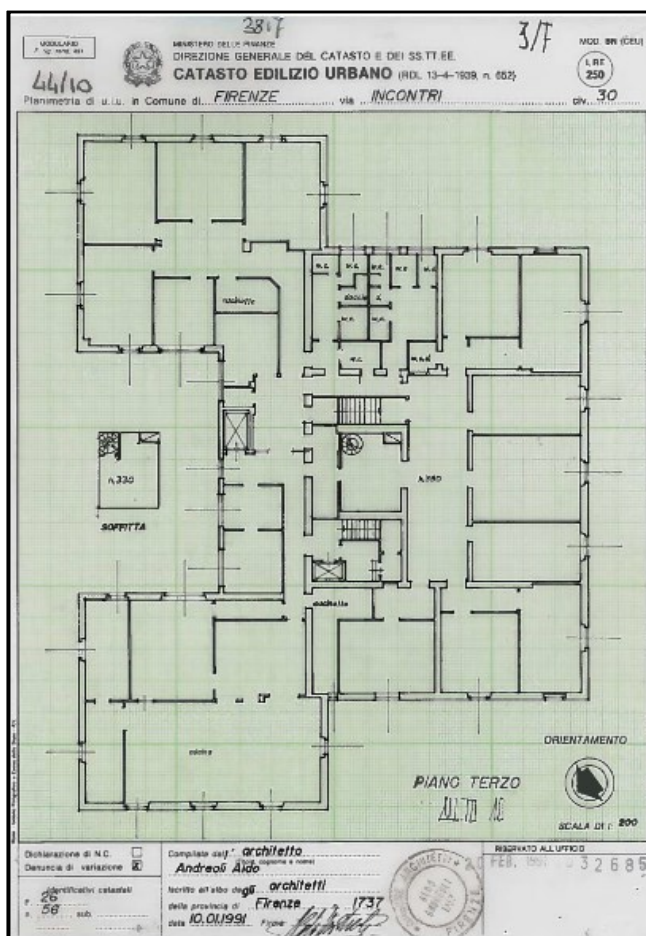


Figura 26: Planimetria del terzo piano



Figure 27 e 28: Particolare della copertura parzialmente crollata (sx) e vista di uno degli ambienti (dx)

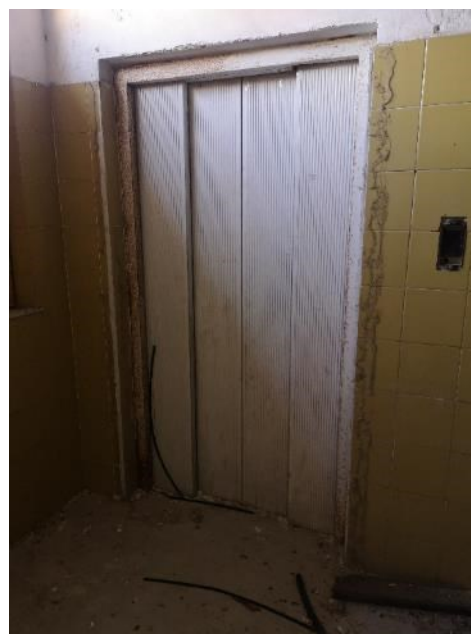
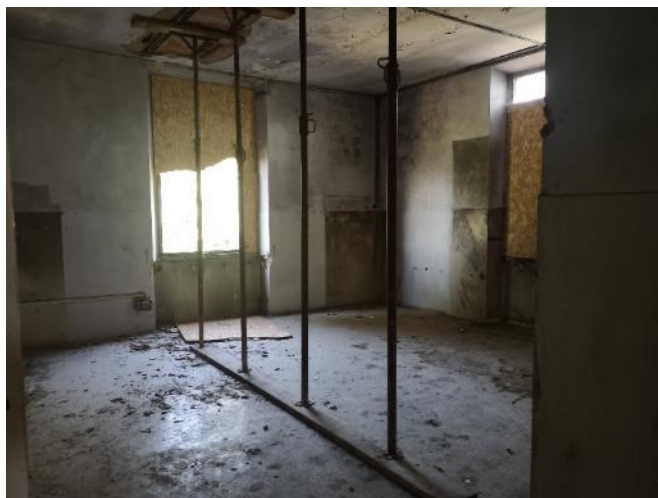
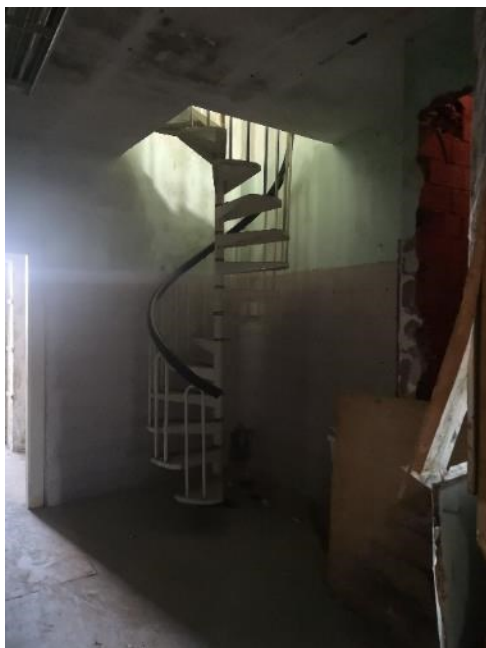


Figure 29, 30, 31 e 32: Viste di alcuni degli ambienti interni della Villa

2.2.2 La Villetta



Il secondo edificio che compone il complesso (particelle 67 e 279) è risalente agli inizi del '900 e si eleva per tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; è posto nelle immediate vicinanze di quello principale e a ridosso della strada comunale via degli Incontri. Ha struttura in muratura ed è variamente articolato.

L'utilizzazione prevista era promiscua: infatti ospitava un laboratorio, gli uffici di amministrazione, un magazzino e

l'officina. Una porzione di questo edificio, e precisamente quella posta sul lato prospiciente l'accesso, era in origine destinata a teatro e cinema. In seguito a varie opere di adeguamento, era stato trasformato in un centro di medicina nucleare. Sulla parte attigua alla strada comunale sono presenti inoltre alcune tettoie e altre costruzioni ad un solo piano destinate ad accogliere la centrale termica e servizi vari.

Anche per tale edificio le condizioni di conservazione sono pessime, addirittura peggiori di "Villa S. Giuseppe", con gravi problemi anche di natura statica nelle strutture portanti. Il sopralluogo interno è stato infatti limitato solo a parte dell'edificio in quanto alcune porzioni sono state rese inaccessibili per motivi di sicurezza. Il fabbricato risulta articolato come descritto di seguito.



Figure 33 e 34: Viste del fabbricato da via degli Incontri

2.2.2.1 Piano seminterrato

Questo piano ospita alcuni piccoli locali dotati di servizi igienici. Il collegamento verticale con il livello sovrastante è assicurato da due rampe di scale. L'altezza interna è variabile da m. 2,30 a m. 2,50.

2.2.2.2 Piano terreno

Il piano terreno comprende i locali già destinati al reparto di medicina nucleare ed altri ambienti ad essi complementari, quali i magazzini e l'officina. Le altezze sono tutte oltre i m. 4,00.

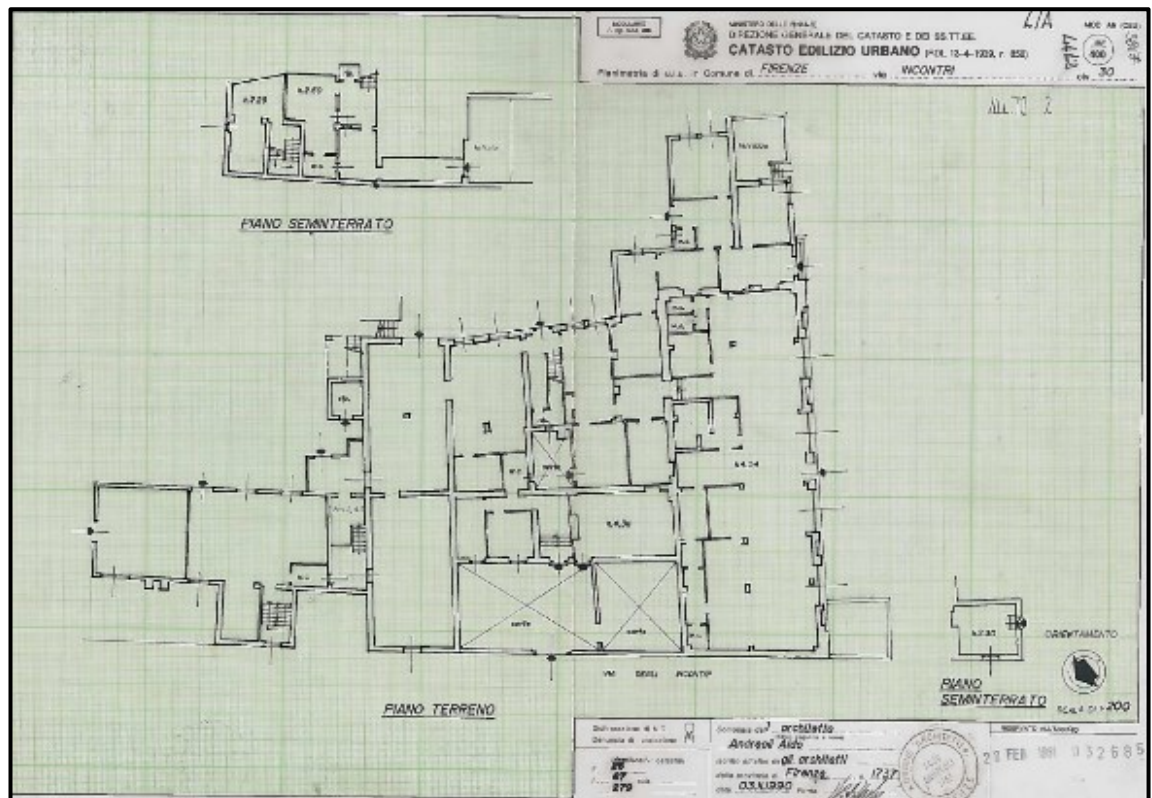


Figura 35: Planimetria dei piani terreno e seminterrato – La Villetta

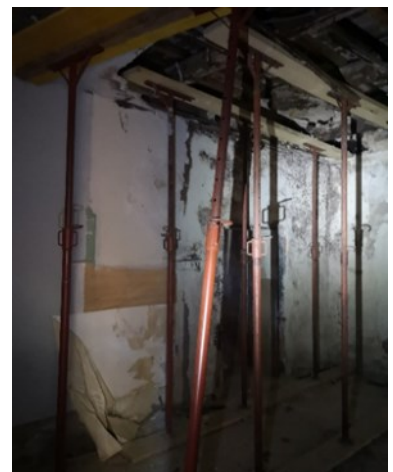


Figure 36, 37 e 38: Foto di alcuni interni dalle quali si evincono i gravi problemi strutturali



Figure 39 e 40: Ulteriori immagini che testimoniano l'avanzato stato di degrado

2.2.2.3 Piano primo

A questo piano si trovano i locali che erano destinati al laboratorio di analisi e servizi annessi. Le altezze variano dai m. 3,00 a m. 3,80.

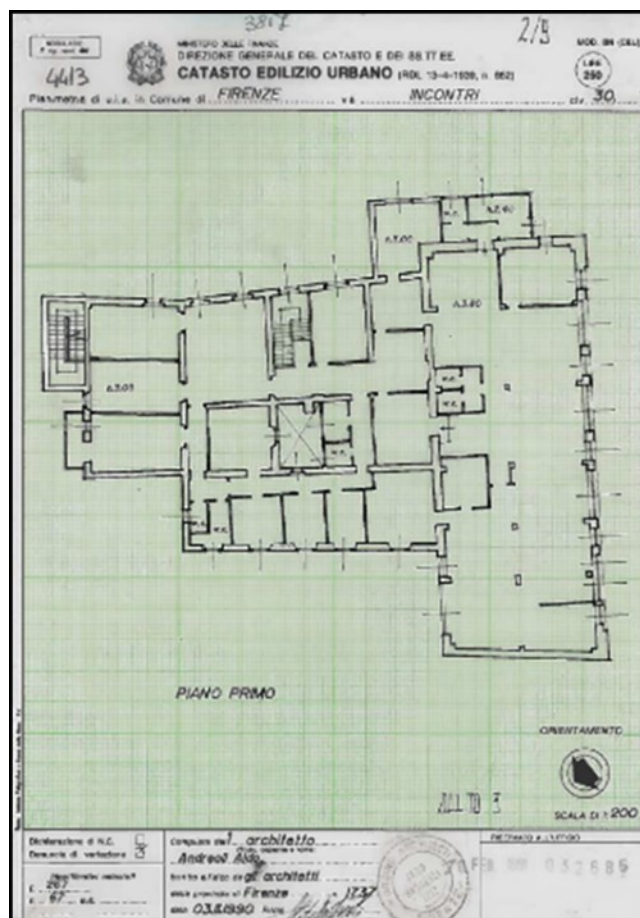


Figura 41: Planimetria del piano primo – La Villetta



Figure 42 e 43: Ambienti del piano primo

2.2.2.4 Piano secondo

Il piano secondo ospita i locali già destinati agli uffici di amministrazione. L'altezza interna media è pari a m. 3,40.

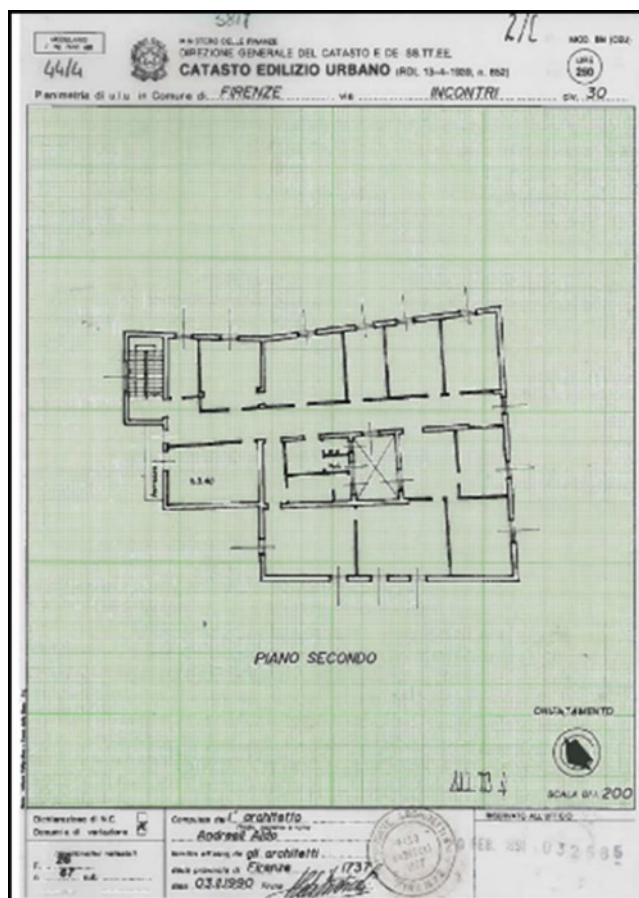


Figura 44: Planimetria del piano secondo – La Villetta



Figure 45 e 46: Corridoio (sx) e vano scale (dx), piano primo



Figure 47 e 48: Particolari della terrazza di copertura al piano primo

2.2.3 Fabbricato ex-portineria - "Chiosco del portiere"

Trattasi di un piccolo fabbricato (identificato dalla particella 81) posto nelle vicinanze dell'ingresso principale (sud) dell'intero complesso. Ha pianta ottagonale e struttura in pietra. È stato costruito nel 1800, ed è attualmente fatiscente e privo di copertura. Originariamente era costituito da due piani fuori terra ed era destinato a portineria.

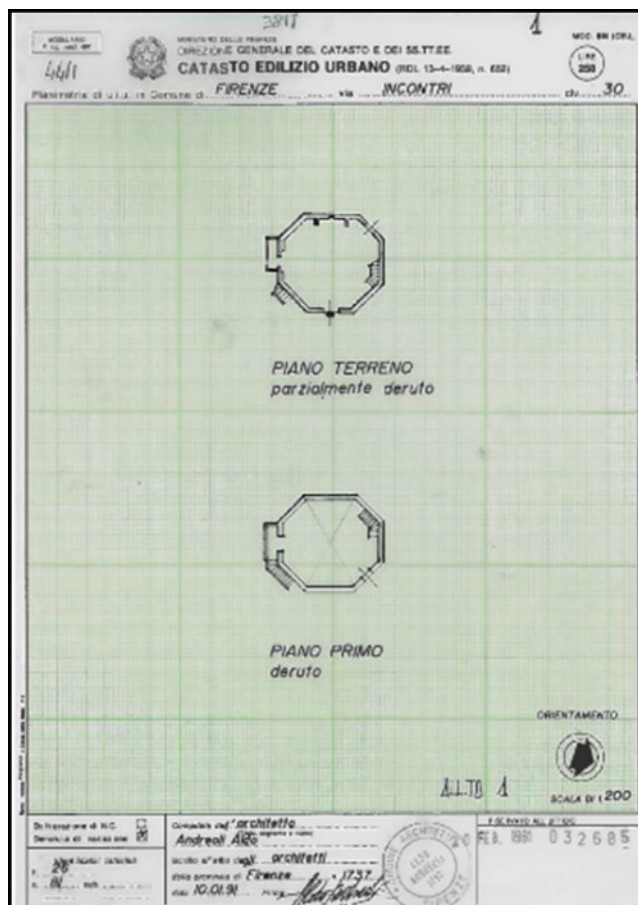


Figura 49: Planimetria – Chiosco del Portiere



Figura 50: Esterni del Chiosco del Portiere

2.2.4 Parco monumentale e area agricola

Tale porzione è la vasta area che occupa la zona a sud-ovest di via degli Incontri e che circonda i due edifici principali. Del parco monumentale non è rimasto pressoché niente tranne qualche pianta di particolare dimensione; infatti l'area è stata invasa nel tempo da rifiuti di ogni genere e da vegetazione spontanea. Grazie ai recenti interventi di pulizia, recupero e smaltimento, ad oggi l'area si presenta libera con la presenza dei soli alberi di altofusto superstiti, per una parte dei quali è stato disposto l'abbattimento per motivi di sicurezza in quanto ammalorati e quindi a rischio crollo. Si evidenzia altresì la presenza di alcuni accumuli di rifiuti ricoperti da teli in plastica per i quali il Committente rimane in attesa dell'esito degli esami di contaminazione per il successivo conferimento in discarica.

La vasta area posta a sud-est rispetto ai due edifici ed identificata dalla particella 68 ha destinazione perlopiù agricola, forma irregolare e giacitura in leggero declivio. Senza soluzione di continuità rispetto al parco monumentale, si estende fino al borro che delimita il confine a sud del complesso. Al momento del sopralluogo si presentava incolta.

2.3 Utilizzo attuale

Dopo lo sgombero del 2013 l'intero complesso risulta vuoto e inutilizzato.

2.4 Identificazione catastale

Il complesso immobiliare da valutare è rappresentato al catasto fabbricati ed al Catasto Terreni del comune di Firenze come segue:

CF – Catasto Fabbricati							
foglio	particella	Sub.	zona cens.	categoria	classe	consistenza catastale	rendita euro
26	56 67 81 277 279 282	-	3	B/2	2	25.452 mc	89.385,13 €

Tabella 1 – Identificazione catastale delle unità in valutazione al catasto fabbricati

CT - Catasto Terreni						
foglio	particella	qualità	classe	superficie	reddito dominicale	Reddito agrario
26	56	Ente Urbano ²	-	4.770 mq	-	-
26	67	Ente Urbano	-	1.830 mq	-	-
26	81	Ente Urbano	-	36 mq	-	-
26	277	Ente Urbano	-	110 mq	-	-
26	279	Ente Urbano	-	110 mq	-	-

² Gli Enti Urbani sono stati riportati nella tabella al solo scopo di considerarne le superfici cartografiche.

26	282	Ente Urbano	-	29 mq	-	-
26	57	Costr no ab	-	26 mq	-	-
26	68	Uliveto vigneto	1	27.740 mq	157,59 €	114,61 €
TOTALE				34.651 mq	-	-

Tabella 2 – Identificazione catastale delle particelle in valutazione al catasto terreni

In base alla documentazione agli atti dell'Ufficio, tutte le unità immobiliari ed i terreni e risultano intestati a:

ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA
AMMINISTRATIVA (CF 01906810583) - Proprietà per 1/1.

Di seguito è riportata identificazione del complesso su mappa catastale.



Figura 51: Estratto di mappa, comune di Firenze, foglio 26

2.5 Consistenza

La consistenza del complesso in valutazione è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali, conteggiando una sola volta la superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, ascensori e montacarichi) in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati. Sono stati utilizzati coefficienti di omogeneizzazione previsti dall'allegato C del D.P.R. 138 del 1998 e relativi alle unità immobiliari del gruppo P (destinazione pubblica o di interesse collettivo).

Edificio/area	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. omogen. (mq)
Villa S. Giuseppe	S1	Cantine e servizi	390	0,50	195
	T	Vani principali	1.176	1,00	1.176
		Terrazze, porticati, tettoie	413	0,10	41,3
		Vani scale e ascensori	35	1,00	35
		Vani tecnici	66	0,00	-
	AMM.TO	Vani principali	757	1,00	757
		Vani scale e ascensori	45	0,00	-
	1	Vani principali	953	1,00	953
		Terrazze, porticati, tettoie	88	0,10	8,8
		Vani scale e ascensori	40	0,00	-
	2	Vani principali	953	1,00	953
		Vani scale e ascensori	40	0,00	-
	3	Vani principali	1.003	1,00	1.003
		Vani scale e ascensori	17	0,00	-
Totale edificio "Villa S. Giuseppe"					5.122,10

Tabella 3 – Consistenza commerciale - Villa S. Giuseppe

Edificio/area	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. omogen. (mq)
La Villetta	S1	Cantine e servizi	96	0,50	48
		Vani scale e ascensori	10	0,00	-
		Terrazze, porticati, tettoie	19	0,10	1,9
	T	Vani principali	965	1,00	965
		Terrazze, porticati, tettoie	141	0,10	14,1
		Vani scale e ascensori	32	1,00	32
	1	Vani principali	640	1,00	640
		Terrazze, porticati, tettoie	4	0,10	0,4
		Vani scale e ascensori	31	0,00	-
	2	Vani principali	338	1,00	338
		Terrazze, porticati, tettoie	5	0,10	0,5
		Vani scale e ascensori	17	0,00	-
Totale edificio "La Villetta"					2.039,90

Tabella 4 – Consistenza commerciale -La Villetta

Edificio/area	Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. omogen. (mq)
Chiosco del portiere	T	Vani principali	38	1,00	38
		Vani scale e ascensori	2	1,00	2
	1	Vani principali	38	1,00	38
		Vani scale e ascensori	2	0,00	-
Edificio p.IIIa 57	T	Locali tecnici	26	0,00	-
Totale					78,00

Tabella 5 – Consistenza commerciale - “Chiosco del portiere”

Edificio/area	particella	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. omogen. (mq)
Aree scoperte	56, 67, 68	Area pertinenziale	32.013 ³	0,00 ⁴	0,00
Totale					0,00

Tabella 6 – Consistenza commerciale aree scoperte

La superficie complessiva omogeneizzata risulta pari a **7.240 mq** in c.t.. La Superficie Lorda di Pavimento (SLP), comprensiva di terrazze, locali tecnici, tettoie, cantine e porticati esterni ai corpi di fabbrica, è pari a 8.380 mq.

E' qui utile precisare che, considerate le difformità rilevate fra lo stato dei luoghi e le planimetrie agli atti, sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale prima di procedere ad una eventuale compravendita.

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

3.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001 (TU edilizia), dalla L.R. n. 65 del 2014 (Norme di governo del territorio), dal P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico regionale approvato con Delibera C.R.T. n. 37 del 27.03.2015, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze e dallo Strumento Urbanistico Generale del Comune.

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano ulteriori contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

3.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

3.3 Descrizione urbanistica

3.3.1 Generalità

Il Regolamento Urbanistico vigente e la contestuale variante al Piano Strutturale (L.R. 1/2005, art. 17) sono stati approvati con Deliberazione C.C.

³ La quantità determinata è inferiore rispetto a quella totale riportata in Tabella 2, in quanto sono state detratte le aree di sedime dei fabbricati.

⁴ Coefficiente previsto dal DPR 138/98 per le unità immobiliari inquadrabili nel gruppo P.

n.2015/C/00025 del 02/04/2015 e successive varianti. I suddetti strumenti urbanistici hanno acquistato efficacia dopo il 3 giugno 2015, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22.

3.3.2 Destinazione urbanistica

L'intera area ricade nell'ambito denominato "**sub-sistema della collina coltivata**". Il complesso è individuato come "emergenze di valore storico-architettonico" (art. 13 R.U) e inquadrato tra le "aree di trasformazione". Tali aree rappresentano, nel caso in questione, "aree costituite da edifici aventi *SUL > 2.000 mq che attraverso interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione o ristrutturazione urbanistica mutano la destinazione d'uso originaria e/o la configurazione* [art. 16 R.U.]".

In particolare il cespite in argomento è individuato dalla AT 01.06 (UTOE 1) con una SUL stimata⁵ di 7.200 mq e una destinazione d'uso di progetto "residenziale comprensiva di esercizi di vicinato 100%", con modalità di intervento edilizio diretto convenzionato.

Si legge sulla scheda urbanistica: "*Il complesso immobiliare si trova in uno degli ambiti collinari fiorentini di maggior pregio paesaggistico e ambientale, ad Est del polo ospedaliero di Careggi, caratterizzato dalla presenza di edifici per lo più a carattere isolato con ampi appezzamenti di terreno di pertinenza destinati alle colture tipiche, oltre a parchi e giardini. Si compone principalmente di due edifici, Villa San Giuseppe del XV secolo ed un altro edificio di minor pregio, e di un ampio parco boscato. Per lungo tempo utilizzato come struttura ospedaliera, è stato dismesso nel 2000. Da allora abbandonato, è stato occupato per più di un decennio, fino allo sgombero avvenuto nel 2013 lasciando l'intero complesso, edifici ed area, in uno stato di grave degrado. Obiettivo della trasformazione è il recupero degli immobili alla destinazione residenziale e del parco come pertinenza.*"

⁵ SUL esistente stimata dal Regolamento Urbanistico.

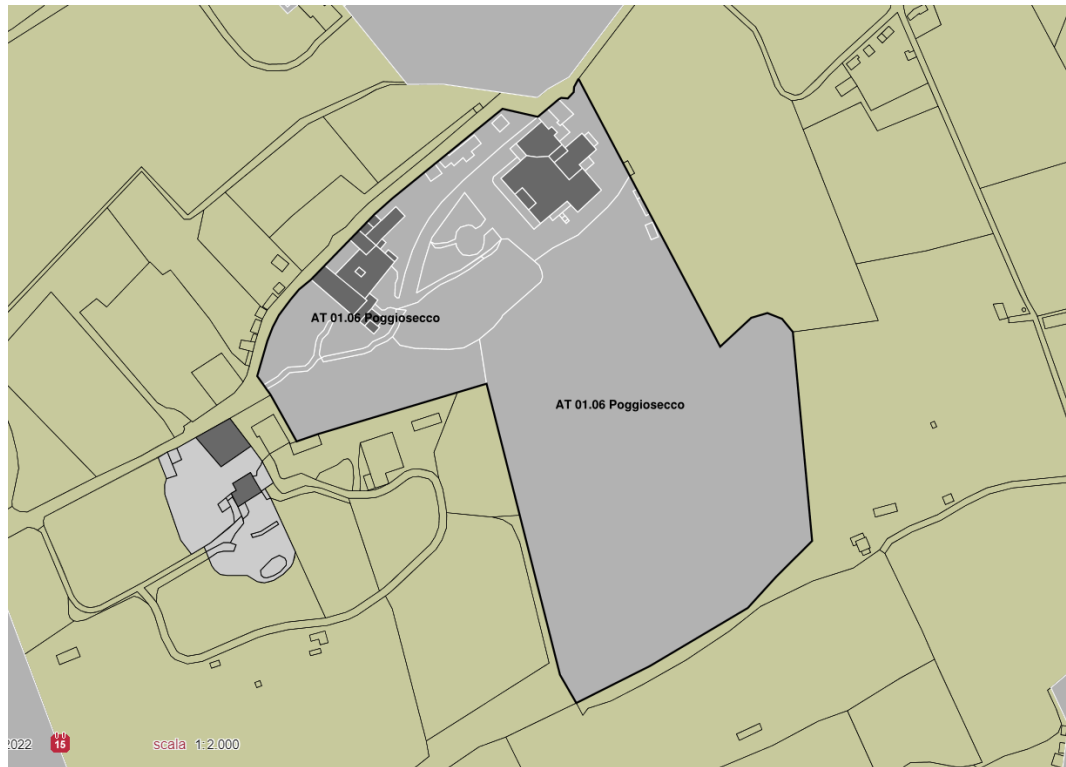


Figura 52: Estratto dal Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze

3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere prescrizioni urbanistiche rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare, se non quelle della scheda AT01.06 sintetizzate nel paragrafo precedente. e di seguito descritte.

Tutti gli edifici sono classificati come *"emergenze di valore storico architettonico - spazio edificato"*, mentre l'intera area scoperta è classificata *"emergenze di valore storico architettonico - spazio aperto"*.

Il tipo di intervento ammesso è *"Ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art.13, comma 6.1, con i limiti del sub-sistema di appartenenza"*. In particolare gli immobili classificati come emergenze di valore storico-architettonico sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni;
- non sia incrementato il volume lordo complessivo;
- non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;
- non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica;
- non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc);
- non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di interesse) degli orizzontamenti strutturali;
- siano mantenuti gli apparati decorativi ove presenti.

La redazione del progetto di ristrutturazione edilizia deve essere preceduta e accompagnata da uno studio che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'originale consistenza.

Nei resedi di pertinenza che contribuiscono in maniera determinante alla definizione del paesaggio urbano o costituiscono inclusioni all'interno del paesaggio rurale è consentita la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali per un miglior godimento dell'immobile:

- formazione o modifica di aree pavimentate scoperte strettamente necessarie al corretto utilizzo, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e della permeabilità;
- parcheggi pertinenziali (art. 9 L 122/1989) e parcheggi stanziali con le stesse modalità localizzative, oltre che posti auto a raso;
- realizzazione di elementi accessori appoggiati a terra quali gazebi, pergolati e simili;
- realizzazione di piscine, campi da gioco e analoghe attrezzature scoperte;
- installazione di un singolo manufatto per ciascuna proprietà, di superficie netta ≤ 6 mq e con altezza media interna ≤ 2 m per il ricovero di attrezzi e materiali.

Nello specifico la scheda di trasformazione dell'area prevede che l'intervento sia soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16;
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione;
- particolare attenzione deve essere posta nella fase di progettazione dell'intervento, trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico (DM 27.10.1951) anche nel rispetto delle norme comuni di tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica (art.61 comma 6).

Visto quanto sopra si può concludere che il complesso può essere oggetto di trasformazione verso la destinazione residenziale. Considerata infatti la localizzazione in zona particolarmente appetibile e ricercata per questa destinazione e considerata, altresì, la tipologia degli edifici coinvolti, la destinazione residenziale, in quanto tecnicamente possibile ed urbanisticamente realizzabile, appare quella più remunerativa dal punto di vista di un investimento immobiliare. Sono da escludersi, viceversa, sia la destinazione terziaria-direzionale non appetibile in quanto decentrata (nella zona vi sono infatti pochissimi uffici), sia quella ricettiva (urbanisticamente non realizzabile).

Il mantenimento dell'attuale destinazione sanitaria, rifunzionalizzando la struttura per esempio come RSA, non appare economicamente conveniente, considerati gli onerosi interventi edilizi comunque necessari, e l'appetibilità commerciale sensibilmente più contenuta dell'immobile ristrutturato rispetto ad un complesso a destinazione abitativa.

3.3.4 Vincoli urbanistici

L'intero complesso ricade nel perimetro dei "beni paesaggistici DM 27.10.1951

- *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio della località Careggi e delle colline adiacenti ad ovest del torrente Mugnone*". Questi beni di interesse paesaggistico non possono essere distrutti, né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori oggetto della tutela. Gli interventi in queste aree sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dal D.Lgs 42/2004.

3.3.5 **Potenzialità edificatorie residue**

Non risulta alcuna potenzialità edificatoria residua oltre a quanto previsto dalla scheda AT01.06.

3.4 **Certificazioni di conformità**

Rilevato che la proprietà non ha consegnato attestazioni che supportino la conformità degli impianti, considerando lo stato di degrado in cui si trovano, la presente stima sarà effettuata nel presupposto che gli impianti non siano a norma.

3.5 **Contratti di locazione**

L'immobile è attualmente libero e non è stata fornita notizia in merito a contratti di locazione in essere.

3.6 **Servitù ed altri diritti reali**

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito.

4. **PROCESSO DI VALUTAZIONE**

4.1 **Criteri e metodologie estimative**

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;
- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il procedimento

comparativo e le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- a) *esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);*
- b) *sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- c) *conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).*

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con *comparabile/i* appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si attuano mediante:

- il procedimento del valore di trasformazione;
- l'approccio finanziario (o reddituale);
- l'approccio del costo.

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica normalmente quando il bene in stima si trova in condizioni fisiche o/e economiche inferiori all'ordinarietà o quando, anche se in condizioni di ordinarietà, il bene è comunque suscettibile di una trasformazione che ne accresca il valore economico. Tale procedimento può essere utilizzato solo a condizione che la trasformazione sia attuabile sia dal punto di vista normativo, sia dal punto di vista tecnico-economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

- la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.
- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile

a quello per cui dimostra interesse”.

L’aspetto economico su cui si basa tale metodologia di stima è principalmente quello del *valore di surrogazione* ossia la determinazione del valore di un altro immobile che sia in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

4.2 Individuazione dello scopo della stima

Sulla base dell’Accordo di Collaborazione stipulato fra Direzione Provinciale di Firenze ed Ente-CRI, acquisito a prot. n. 204301 del 16/09/2022, questo Ufficio ha proceduto ad effettuare la valutazione del valore di mercato del complesso immobiliare già a destinazione sanitaria posto in Firenze, località Poggiosecco, via degli Incontri n. 30. L’epoca di riferimento della valutazione corrisponde all’attualità. L’importo determinato costituirà base per futura procedura di vendita del complesso.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

4.3.1 Analisi generale del mercato

L’analisi del mercato immobiliare nazionale ha evidenziato che, dopo una fase di generale espansione che durava ininterrottamente dal 2014, l’anno 2020 ha segnato, come facilmente prevedibile, un’improvvisa cesura, per effetto delle misure poste in atto dal governo in relazione all’emergenza sanitaria da COVID-19. Come era ragionevole attendersi, i dati del 2021 hanno mostrato una consistente ripresa del mercato immobiliare, sia nel settore residenziale, sia in quello non residenziale; l’effetto “compensazione”, a seguito delle chiusure imposte nel 2020, ha amplificato la tendenza espansiva già in atto dal 2014 e confermata in pieno dai nuovi dati, così che il calo dell’anno precedente appare, di fatto, neutralizzato, se si tiene conto della combinazione dei dati del biennio 2020-2021.

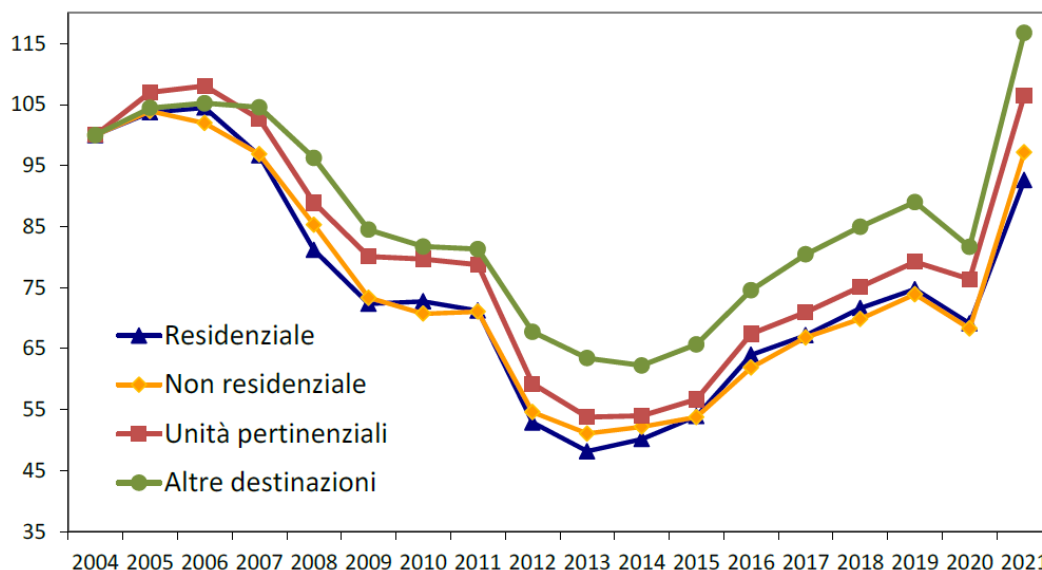


Figura 53: Indice NTN⁸ nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni⁶

In particolare, nel II trimestre del 2022⁷, il settore residenziale nazionale ha fatto registrare un tasso di crescita pari al +8,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; anche il dato destagionalizzato (basato su una media mobile) del NTN⁸ è risultato in crescita, confermandosi il più alto dell'intera serie storica (2011-2022) rappresentata nel grafico⁹ seguente.

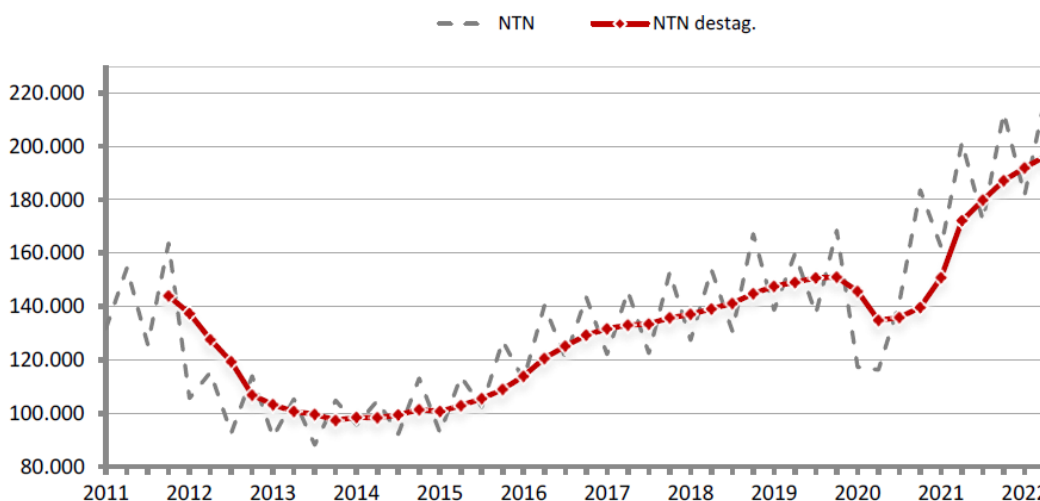


Figura 54: Serie storica trimestrale NTN residenziale dal 2011 - dati osservati e dati destagionalizzati

Andamento analogo quello del mercato del settore terziario-commerciale (TCO), che ha fatto segnare una crescita dei volumi pari al +5,3% nel II trimestre del

⁶ Fonte: Rapporto Immobiliare 2021 - Immobili a destinazione commerciale, terziaria e produttiva - pubblicazioni OMI in collaborazione con Assilea.

⁷ Ultimo dato disponibile.

⁸ Con NTN si intende il numero di unità immobiliari compravendute, relativamente ai diritti di proprietà, "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non vale 1, bensì 0,5.

⁹ Riferimento: Nota trimestrale OMI residenziale (II trimestre 2022) - Agenzia delle Entrate.

2022 rispetto allo stesso periodo del 2021; il dato destagionalizzato del NTN che ha oramai ampiamente superato il livello di fine 2011.

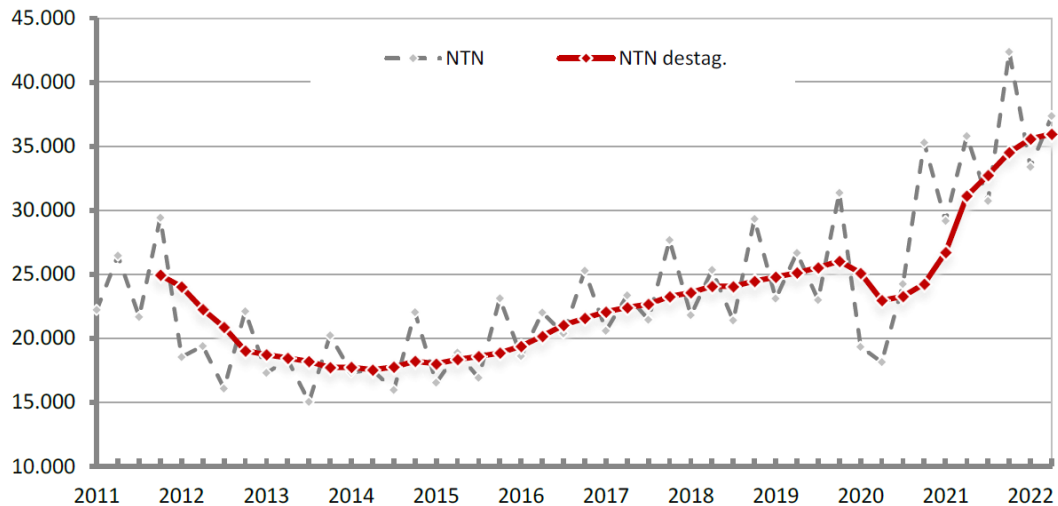


Figura 55: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

Per quanto riguarda le quotazioni del settore residenziale, restringendo l'analisi alla regione Toscana, emerge che i prezzi delle abitazioni si sono mantenuti in flessione, confermando la tendenza negativa in atto dal 2011. Nel biennio 2020-2021 tuttavia le diminuzioni si sono fatte più lievi rispetto ai picchi degli anni passati, rimanendo limitate a -0,3% per i capoluoghi e -1,0% per il resto del territorio provinciale. Il calo del 2021 conferma quindi l'andamento negativo delle quotazioni, seppure con una tendenza sempre maggiore all'attenuazione.

Relativamente alle quotazioni del settore TCO, i dati nazionali e per area territoriale confermano la tendenza a un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -2,6% dei negozi al -0,4% rilevato nel comparto degli uffici. Si tratta di un fenomeno ormai più che decennale, con i negozi che rappresentano il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, superiore al 25% nel confronto con il 2008.

4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Il bene oggetto della presente valutazione rientra nel segmento dei grandi complessi immobiliari pubblici in corso di dismissione.

Si tratta di una nicchia di mercato che, in ambito regionale e provinciale, registra sporadiche transazioni che, quando si realizzano, rappresentano comunque il frutto di lunghe trattative. Inoltre queste tipologie immobiliari sono caratterizzate da elevata variabilità in termini di consistenza, ubicazione, regime vincolistico e destinazioni urbanistiche. Nella città di Firenze e nell'hinterland si sono tuttavia verificati, o sono in corso di realizzazione, grandi interventi immobiliari riconducibili a tali tipologie immobiliari.

L'elenco che segue non è esaustivo:

- ex caserma di Costa San Giorgio: complesso di circa 9.000 mq coperti e 21.000 scoperti da trasformare in struttura alberghiera di alto livello (iniziativa privata);
- ex uffici delle Ferrovie dello Stato: complesso di circa 20.000 mq posto lungo

- i viali di circonvallazione e in prossimità della Fortezza da Basso trasformato in studentato (iniziativa privata);
- ex Ferrotel: fabbricato di consistenza pari a circa 5.200 mq posto in zona Romito trasformato in alloggio per studenti (iniziativa privata);
 - ex area Fiat viale Belfiore: superficie 32.000 mq su cui saranno realizzate strutture ricettive di alto livello per studenti fuori sede (iniziativa privata);
 - ex Manifattura Tabacchi: realizzazione di nuovo quartiere avente SUL pari a circa 96.000 mq (iniziativa pubblico/privata);
 - ex palazzo delle finanze di Scandicci: il "palazzaccio", con una superficie di oltre 28.000 mq, sarà ristrutturato da Cassa Depositi e Prestiti e concesso in locazione a gruppo leader nel settore della moda (iniziativa pubblico privata);
 - ex ospedale militare San Marco: complesso già a destinazione ospedaliera posto all'interno della cerchia dei viali ed avente superficie complessiva pari a circa 15.000 mq. Soggetto a piano di recupero di iniziativa privata, sarà destinato ad un mix funzionale che comprenderà residenze, negozi e unità a destinazione ricettiva.

Nel caso del complesso in valutazione la destinazione attuale è ad ospedale. Le unità a destinazione socio-sanitaria sono collocate in un segmento di mercato caratterizzato da un volume di locazioni o di transazioni assai limitato. Con riferimento all'ambito territoriale rappresentato dalla città di Firenze e della relativa provincia, si è osservato, in passato, un arretramento dell'interesse di operatori privati verso il settore della sanità, avvenuto contestualmente al rafforzamento della sanità pubblica. E' noto come alcune storiche cliniche private che operavano all'interno del comune di Firenze (Villa Cherubini, Villa Chiara) abbiano dovuto cessare l'attività negli anni recenti o ridimensionarne i servizi (Villa Donatello e Villanova). Tale processo ha inevitabilmente liberato e reso disponibili strutture a destinazione sanitaria all'interno del territorio provinciale solo in parte riassorbite dalla sanità pubblica, come è il caso di Villa delle Rose, già occupata in locazione dell'ISPO e recentemente acquistata dallo stesso Ente in leasing, e di Villanova.

Per quanto fin qui espresso, si ritiene che le caratteristiche del complesso in valutazione, non vadano incontro alle richieste dello specifico segmento sanitario di appartenenza (pubblico/sanitario), rendendo pertanto complessa la sua collocazione sul mercato.

In merito al segmento residenziale, nell'ambito territoriale rappresentato dal comune di Firenze, il numero di transazioni normalizzate ha registrato un sensibile aumento negli ultimi anni, con NTN passato da 5.163 del 2017 a 5.433 del 2021.

Anche nella macroarea urbana "Colline di Pregio a Nord-Est" dove è collocato il complesso in valutazione, si è assistito ad una crescita dei volumi, con NTN passato da 117 del 2017 a 136 del 2022.

Anche le quotazioni delle abitazioni civili, nella zona D10 che ospita i cespiti in valutazione, hanno fatto registrare un lieve aumento. Il valore unitario è infatti passato da 2.625 €/mq del 2019 a 2.725 €/mq del primo semestre 2022.

Le ultime quotazioni pubblicate, relative al primo semestre 2022, sono riportate di seguito.

comune di Firenze – zona D10 Careggi, Cercina, Trespiano			
tipologia	Stato manutentivo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	normale	2.250 €/mq	3.200 €/mq

4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

L'analisi illustrata nel paragrafo precedente è stata condotta tenendo in considerazione prioritariamente che la destinazione d'uso attuale del complesso immobiliare è quella sanitaria, pur essendo lo stesso inutilizzato da tempo.

Tuttavia, visto l'apprezzamento per le abitazioni poste nel contesto in cui l'immobile è collocato, si ritiene maggiormente vantaggiosa la possibilità di un cambio di destinazione verso il residenziale così come previsto dalla scheda AT 01.06 meglio illustrata nel paragrafo 3.3.2.

Tale ipotesi, che richiederebbe una trasformazione radicale dell'immobile, avrebbe il vantaggio di collocare il prodotto finito in una fascia di mercato medio-alta consentendo di realizzare un prezzo di vendita elevato.

In proposito è utile considerare che attualmente l'immobile è da tempo inutilizzato e versa in uno stato di profondo degrado sia a livello di dotazioni impiantistiche che di finiture, nonché nel suo stato di conservazione generale, necessitando di pesanti interventi di manutenzione da effettuare su tutti gli edifici che lo compongono.

Nel caso specifico, vista l'elevata dimensione, l'attuale destinazione sanitaria e la condizione fatiscente che rendono il compendio singolare, non è stato possibile individuare un campione di beni simili sufficiente per l'elaborazione del procedimento comparativo diretto. Le stesse considerazioni valgono anche per l'applicazione del procedimento di "Direct capitalization" in quanto la condizione dell'immobile è tale da escludere la possibilità che questo sia in grado di produrre alcun tipo di reddito.

Si procede, pertanto, alla valutazione del compendio, in quanto suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un complesso residenziale costituito da appartamenti collocabili in segmenti di mercato sufficientemente dinamici.

Si ritiene, infatti, che il frazionamento in unità abitative, sia tra le ipotesi di valorizzazione, la soluzione economicamente più vantaggiosa in quanto il mercato residenziale, in una zona particolarmente apprezzata e ricercata quale quella in questione, sia quello in grado di assorbire rapidamente l'offerta dei beni trasformati ad un prezzo di vendita remunerativo per l'investitore.

4.4.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione ipotizzata ai fini valutativi prevede la realizzazione di n. 33 unità immobiliari a destinazione residenziale, e relativi posti auto da ricavarsi nell'area pertinenziale.

In particolare, sulla base dello studio di fattibilità eseguito, si prevede che nell'edificio principale (Villa San Giuseppe), mantenendo l'attuale layout distributivo dell'articolazione ingresso-vani scale-ascensori (come previsto dalle prescrizioni urbanistiche), possano essere realizzati n. 20 appartamenti.

Di questi n. 8 di tipo duplex (collocati al piano terra e ammezzato e collegati da scala interna per alcuni già esistente) e n. 12 ai piani 1-2-3. Per la cappella,

considerata la notevole altezza di m. 6,4, si prevede la realizzazione di un solaio intermedio. Ciascun appartamento sarà corredato da un locale cantina posto al piano seminterrato di circa 17 mq.

Nell'edificio secondario (La Villetta) si prevede possano essere realizzati n. 12 appartamenti dei quali 7 duplex. Analogamente all'edificio principale, anche per questo edificio si ipotizza di mantenere il layout distributivo esistente; unica variazione al piano secondo, ove la scala proveniente dal piano terreno dovrebbe essere prolungata eliminando l'attuale scala posta in una superfetazione sul perimetro esterno dell'edificio (assolutamente poco razionale e funzionale). Infine, un ulteriore appartamento di metratura inferiore (obbligata in quanto edificio terratetto isolato di 80mq), può essere realizzato nel piccolo edificio ottagonale denominato "alloggio del custode". Il taglio dimensionale scelto tiene conto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e, conseguentemente, dei vincoli imposti dalla necessità di conservare l'impianto originario dell'edificio. Inoltre si ritiene che unità di tali consistenze possano intercettare la domanda locale di livello medio-alto. Per tutti gli appartamenti si prevede l'attribuzione di due posti auto scoperti pertinenziali per una superficie di 12,5 mq ciascuno.

Gli appartamenti realizzabili, al netto degli spazi comuni di collegamento verticali e orizzontali che disimpegnano le unità immobiliari, si potranno sviluppare per una superficie di mq 6.257¹⁰. Le cantine, al netto degli spazi di disimpegno, sviluppano una superficie di mq $17 \times 33 = 340$ mq (ragguagliati mq. 85). I posti auto sviluppano una superficie di mq $12,5 \times 33 \times 2 = 825$ mq. (ragguagliati mq. 206).

Il calcolo della consistenza commerciale complessivamente realizzabile è sviluppato nella tabella che segue in relazione a due classi di superficie: quella degli appartamenti di consistenza compresa tra mq 112 e mq 205 (n. 23 unità¹¹) e quella degli appartamenti di consistenza compresa tra mq 222 e mq 306 (n. 10 unità). In particolare è stato adottato per le cantine il coefficiente di ragguaglio 0,25 come da D.P.R. 138/98 per le unità immobiliari censibili in categoria R/1¹²; per i posti auto è stata eseguita una indagine di mercato in zona dalla quale risulta che si possa assumere analogo coefficiente anche per tali pertinenze.

Per quanto riguarda il parco pertinenziale, trattandosi di un bene vincolato, si ritiene opportuno ipotizzare il suo futuro utilizzo come bene comune a tutte le unità immobiliari, escludendo quindi la possibilità di frazionamenti allo scopo di creare resedi esclusivi.

¹⁰ Si tratta della somma delle superfici lorde dei singoli appartamenti, alla quale è stata aggiunta la superficie ragguagliata (coefficiente 0,5 per accessorio indiretto comunicante) del mezzanino.

¹¹ Tale gruppo comprende anche l'appartamento che si ipotizza di realizzare nell'ex alloggio del custode.

¹² Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

edificio	Superfici lorde							Superficie commerciale ragguagliata
	Taglio appartamenti e mq complessivi		Coefficiente di ragguaglio	Cantine mq compl.	Coefficiente di ragguaglio	Posti auto scoperti mq compl.	Coefficiente di ragguaglio	
Villa S. Giuseppe	n. 10 uiu (112-205)	1.765	1,00	170	0,25	250	0,25	1.870 mq
	N. 10 uiu (222-306)	2.461	1,00	170	0,25	250	0,25	2.566 mq
La Villetta ed Ex alloggio custode	n. 13 uiu (112-205)	2.031	1,00	-	-	325	0,25	2.112 mq
Tot.	n. 33 alloggi	6.257	1,00	340	0,25	825	0,25	6.548 mq

Tabella 7 – Principali parametri della trasformazione ipotizzata

4.4.2 Descrizione del procedimento di trasformazione

Il procedimento del valore di trasformazione consiste nel ricavare il dato incognito tramite differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento (imprenditore ordinario) in ragione del rischio di mercato.

Il principio di ordinarietà riconduce alla figura di un imprenditore ordinario dotato di capacità medie e ordinarie con le quali progetterà un tipo di intervento con caratteristiche costruttive frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima capacità edificatoria consentita dai regolamenti (*highest and best use*) sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato.

E' inoltre importante sottolineare che la presente valutazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello preso a riferimento, è basata su un altro principio estimativo: quello della permanenza delle condizioni.

Secondo tale principio l'operazione economica inerente alla trasformazione si svolge in base alle condizioni note alla data di riferimento.

Il procedimento del valore di trasformazione si basa su tre assunti di fondo, ed in particolare:

- che il bene immobile sia suscettibile di una normale e conveniente trasformazione, ovvero che dalla trasformazione sia ottenibile un prodotto edilizio di utilità economica maggiore rispetto a quello che possedeva nello stato antecedente;
- che la trasformazione sia tecnicamente possibile;
- che la trasformazione sia giuridicamente attuabile, cioè sia consentita dalle normative urbanistiche adottate o approvate alla data di riferimento della stima.

Nel caso in esame risultano soddisfatte tutte le condizioni suddette.

Nello specifico, all'immobile da realizzare ed ai costi da sostenere, vengono attribuiti i valori di mercato alla data di riferimento, assicurando l'omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di trasformazione, considerando il tempo di realizzazione, è il seguente:

$$V_T = V_m / q^n - (K + U_P) / q^n$$

dove:

V_T = valore di mercato del bene da trasformare;

V_m = valore di mercato del bene trasformato;

$q^n = (1+r)$ fattore di attualizzazione dove r è il saggio di attualizzazione;

K = costo totale di trasformazione;

U_P = utile del promotore;

n = durata dell'operazione di trasformazione.

La quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_T = V_m / q^n - \{ [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P \} / q^n$$

Dove i termini assumono il significato riportato nella seguente tabella.

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C_{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		K Costo Totale di trasformazione
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte			
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasforma- zione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O_P	Onorari professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione		
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
S_G	Spese generali			
S_C	Spese di commercializzazione			
O_{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Tabella 8 – Simboli utilizzati nel procedimento di trasformazione

Per calcolare il valore di mercato con tale procedimento sono necessarie le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione comprensivo degli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare;
- determinare l'utile del promotore;
- determinare il valore di trasformazione attualizzato, che rappresenta il valore di mercato del bene.

4.4.3 Tempistica dell'operazione immobiliare

Tenuto conto dell'entità dell'intervento previsto e dei tempi necessari per la vendita del prodotto della trasformazione, considerando che le singole fasi di lavoro avranno dei tempi di sovrapposizione, è stata adottata la seguente tempistica, con la precisazione che tutti i costi/profitti erogati all'interno della tempistica delineata, che ha origine all'epoca della stima, saranno successivamente attualizzati.

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁	18
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	18
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃	16
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	52

Tabella 9 – Tempistica della trasformazione ipotizzata

4.4.4 Valore di mercato del bene trasformato

Per calcolare il valore di mercato del bene trasformato è necessario definire le caratteristiche degli appartamenti che si ipotizza di realizzare.

Nel dettaglio le unità residenziali rappresentative di quelle ottenibili con l'intervento di trasformazione sono state individuate come di seguito: una di 180 mq¹³, posta al piano primo e rappresentativa del taglio medio (112-205 mq) e una unità di 280 mq¹⁴ posta al piano primo per il taglio grande (222-306 mq), entrambe in ottimo stato manutentivo¹⁵.

Nella seguente tabella sono sintetizzate le principali caratteristiche delle due unità tipo.

Caratteristiche del subject	Subject 1	Subject 2
Superficie ragguagliata	180 mq	280 mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	ricercata	ricercata
Tipologia architettonica dell'edificio	signorile	signorile
Stato manutentivo dell'edificio	ottimo	ottimo
Qualità distributiva dell'uii	normale	normale
Stato manutentivo dell'uii	ottimo	ottimo
Ascensore	SI	SI
Numero wc	2	>2
Livello di piano	1°	1°
Qualità dell'affaccio prevalente	normale	normale

Tabella 10 – Caratteristiche ipotizzate per le unità tipo rappresentative di quelle che possono essere realizzate

Il valore di mercato del prodotto della trasformazione è stato ricercato fra unità a destinazione abitativa di consistenza e caratteristiche analoghe a quella prodotta con l'intervento ipotizzato, poste nel medesimo ambito territoriale. Per determinare il valore è stato utilizzato il procedimento diretto comparativo derivato dal MCA (Market Comparison Approach).

Tale procedimento si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto

¹³ Tale consistenza è il frutto di una media ponderata fra le superfici delle abitazioni ipotizzate.

¹⁴ Tale consistenza è il frutto di una media ponderata fra le superfici delle abitazioni ipotizzate.

¹⁵ Le superfici sono comprensive delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due o più immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano stati oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in epoca prossima a quella della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata – nel caso in esame pari al 10%);
7. determinazione del valore di mercato del bene da stimare ottenuto moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato.

4.4.4.1 Indagini di mercato e costituzione del campione – subject 1

Nella figura seguente è riportata l'ubicazione delle unità immobiliari prese a riferimento per la comparazione. I relativi contratti di compravendita sono compresi in un arco temporale di circa quattro anni dalla data di riferimento della stima (dicembre/2022) e riferiti ad immobili posti in ambiti territoriali di pregio, al pari di quello in valutazione.

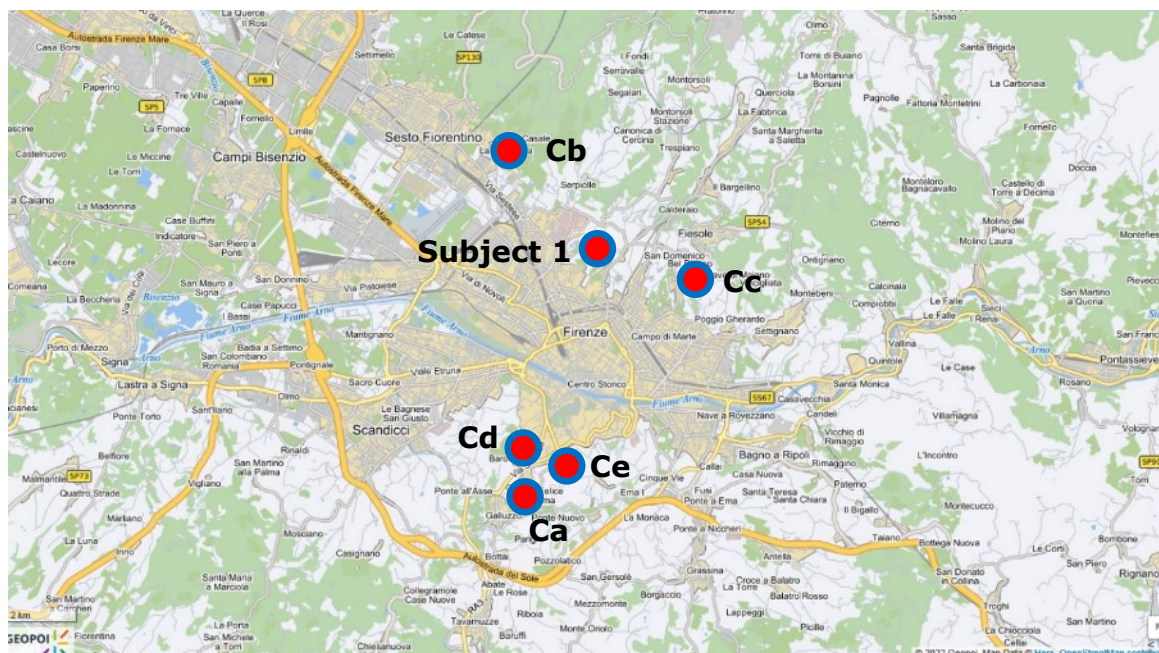


Figura 56: Inquadratura territoriale del subject 1 e dei comparabile

Di seguito sono riportate le informazioni principali di ciascuno dei comparabile, oltre ad una breve descrizione.

Comparable Ca

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio A.Teti - rep. 17700/6856
Prezzo (€):		517.500,00
Data dell'atto:		04/03/2020
Comune:		Firenze
Zona OMI:		C10
Indirizzo	Toponimo	via Malagotti
	Numero civico	21
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	133
	Particella	92
	Subalterno	2
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 115 mq - Prezzo unitario: 4.500,00 euro/mq. Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno rialzato di fabbricato residenziale ubicato nella zona collinare sud-ovest della città ed avente localizzazione particolarmente apprezzata nell'ambito della zona OMI. L'unità è composta da cucina con dispensa, ampio soggiorno, due camere, doppi servizi e accessori. Completa la consistenza un locale cantina posto al piano seminterrato dell'edificio. L'abitazione è stata compravenduta insieme ad un garage di superficie pari a 30 mq, la cui superficie è stata ragguagliata con coefficiente 0,5 (come da ordinario apprezzamento sul mercato locale). Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967. Sulla base di quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla documentazione catastale esaminata, si assume "normale" lo stato manutentivo dell'immobile.



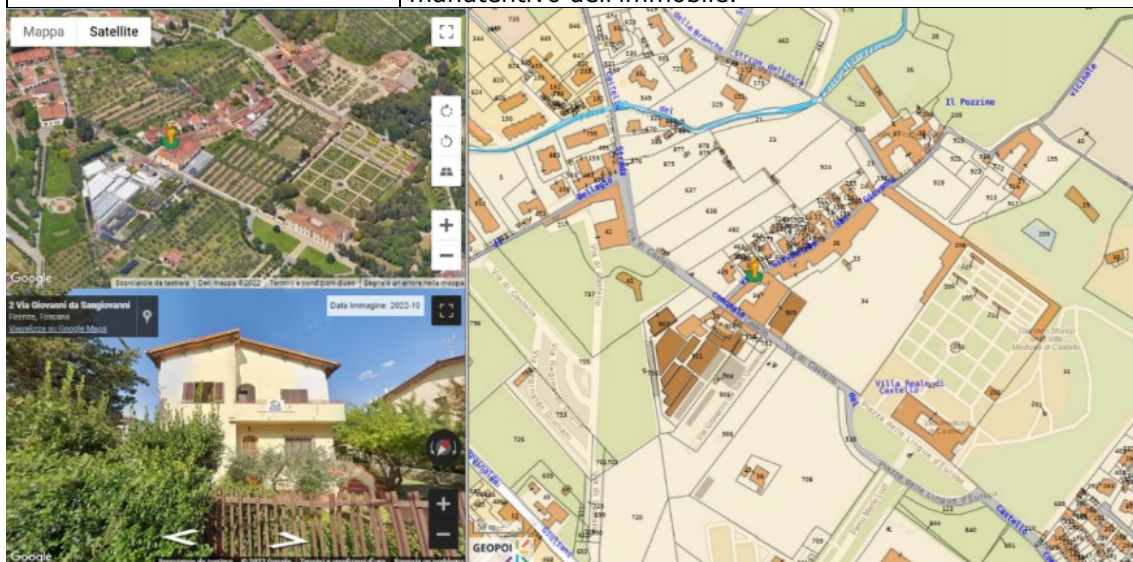
Comparable C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio T. Del Freo - rep. 3448 / 2588
Prezzo (€):		514.000,00
Data dell'atto:		27/04/2022
Comune:		Firenze
Zona OMI:		C12
Indirizzo	Toponimo	via Di San Domenico
	Numero civico	107
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	63
	Particella	12
	Subalterno	26
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 162 mq - Prezzo unitario: 3.172,84 euro/mq. Appartamento per civile abitazione posto ai piani terreno e seminterrato di fabbricato residenziale degli anni '70, ubicato nella limitrofa zona OMI C12. L'unità è composta da ampia zona giorno con angolo cottura, due camere, doppio servizio, ripostiglio e disimpegno. L'accesso avviene tramite ampia loggia posta al piano seminterrato dalla quale si accede all'ingresso esclusivo che conduce alla scala di collegamento con l'appartamento soprastante. Completa la proprietà un'ampia terrazza che circonda l'appartamento su due lati. Sulla base di quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla documentazione catastale esaminata, si assume "normale" lo stato manutentivo dell'immobile.



Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio A. Zetti - rep. 13953 / 10208
Prezzo (€):		490.000,00
Data dell'atto:		28/07/2022
Comune:		Firenze
Zona OMI:		D10
Indirizzo	Toponimo	Via G. da Sangiovanni
	Numero civico	1/C
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	8
	Particella	303
	Subalterno	2
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 162 mq - Prezzo unitario: 3.024,69 euro/mq. Appartamento posto ai piani primo e secondo di piccolo fabbricato del 1957, ubicato nella medesima zona OMI del subject in posizione di buona appetibilità, prossimo al giardino storico ed alla Villa Medicea di Castello. L'unità è composta da cucina, ampio soggiorno, due camere e bagno. Tramite scala di collegamento interno si accede alla mansarda costituita da ulteriore camera, ripostiglio, secondo bagno e due ulteriori vani abitabili. Tale piano è stato ragguagliato alla superficie principale con coefficiente 0,80 in considerazione delle altezze minime limitate. Completa la proprietà un'ampia corte pertinenziale esclusiva che circonda l'abitazione su due lati. Sulla base di quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla documentazione catastale esaminata, si assume "normale" lo stato manutentivo dell'immobile.



Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio B. Ceccherini - rep. 11356 / 8825
Prezzo (€):		540.000,00
Data dell'atto:		29/06/2022
Comune:		Firenze
Zona OMI:		C10
Indirizzo	Toponimo	Via Dante da Castiglione
	Numero civico	33-27
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	132
	Particella	6
	Subalterno	14
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 153 mq - Prezzo unitario: 3.529,41 euro/mq. Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo di fabbricato residenziale degli anni '70, ubicato nella limitrofa zona OMI C10. L'unità è composta da ingresso, cucina, ampia zona giorno con soppalco, tre camere, due bagni ed accessori. L'abitazione è stata compravenduta insieme ad un garage di superficie pari a 26 mq, la cui superficie è stata ragguagliata con coefficiente 0,5 (sulla base dell'ordinario apprezzamento di tali pertinenze sul mercato locale). Sulla base di quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla documentazione catastale esaminata, si assume "normale" lo stato manutentivo dell'immobile.



Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio E. Elefante - rep. 3793/3182
Prezzo (€):		815.000,00
Data dell'atto:		27/03/2019
Comune:		Firenze
Zona OMI:		C10
Indirizzo	Toponimo	via L. Ximenes
	Numero civico	20
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	133
	Particella	272
	Subalterno	1
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 204 mq - Prezzo unitario: 3.995,10 euro/mq. Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nella zona collinare sud-ovest della città ed avente localizzazione particolarmente apprezzata nell'ambito della zona OMI. L'unità presenta un'ottima distribuzione interna ed è composta da doppio ingresso (padronale e di servizio), cucina, soggiorno-pranzo, tre camere, tripli servizi e accessori. Completa la consistenza un piccolo resede esclusivo. L'abitazione è stata compravenduta insieme ad un garage di superficie pari a 34 mq, la cui superficie è stata ragguagliata con coefficiente 0,5 (come da ordinario apprezzamento sul mercato locale). Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1960. Sulla base di quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla documentazione catastale esaminata, si assume "normale" lo stato manutentivo dell'immobile.



4.4.4.2 Indagini di mercato e costituzione del campione – subject 2

Nella figura seguente è riportata l'ubicazione delle unità immobiliari prese a riferimento per la comparazione. I relativi contratti di compravendita sono compresi in un arco temporale di circa cinque anni dalla data di riferimento della stima (dicembre/2022) e riferiti ad immobili posti in ambiti territoriali di pregio, al pari di quello in valutazione.

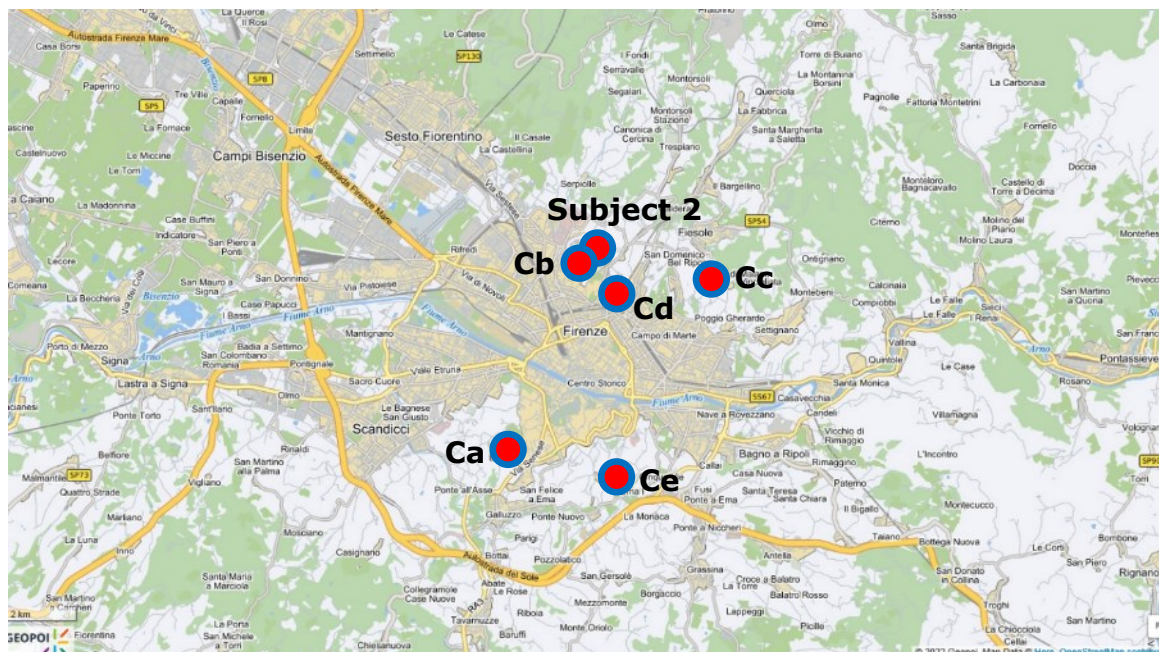


Figura 57: Inquadramento territoriale del subject 2 e dei comparabile

Di seguito sono riportate le informazioni principali di ciascuno dei comparabile, oltre ad una breve descrizione.

Comparabile Ca

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio E. Bonaca Bonazzi - rep. 233133/12845
Prezzo (€):		877.500,00
Data dell'atto:		12/10/2017
Comune:		Firenze
Zona OMI:		D14
Indirizzo	Toponimo	Via Beata Umiliana dei Cerchi
	Numero civico	47
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	115
	Particella	2061
	Subalterno	2
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 292 mq - Prezzo unitario: 3.005,14 euro/mq. Appartamento per civile abitazione posto ai piani S1-T-1 di fabbricato residenziale nella zona collinare sud-ovest della città. L'unità è composta da cucina, soggiorno, quattro camere, quadrupli servizi e accessori, con ottima distribuzione interna. Completano la consistenza due locali cantina posti al piano seminterrato dell'edificio, un piccolo locale tecnico e due resedi esclusivi. L'abitazione è stata compravenduta insieme ad un garage di superficie pari a 64 mq, la cui superficie è stata ragguagliata con coefficiente 0,5, come da ordinario apprezzamento di tali pertinenze sul mercato locale. Il fabbricato è stato realizzato nella seconda metà del 2010 e si presenta in ottimo stato manutentivo al pari dell'appartamento.



Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio C. Speranzini - rep. 20834 / 12863
Prezzo (€):		700.000,00
Data dell'atto:		27/01/2020
Comune:		Firenze
Zona OMI:		D10
Indirizzo	Toponimo	Via degli Incontri
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	26
	Particella	103
	Subalterno	9
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 310 mq - Prezzo unitario: 2.258,06 euro/mq. Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un vecchio fabbricato colonico posto a poche decine di metri dal subject, in zona ricercata. L'unità è composta da cucina, ampio soggiorno con camino in pietra, sei camere, tripli servizi, veranda e accessori. Completano la consistenza un'ampia loggia ed un'ampia soffitta collegata tramite scala interna. Sulla base di quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla documentazione catastale esaminata, si assume "normale" lo stato manutentivo dell'immobile.



Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio E. Elefante - rep. 3793/3182
Prezzo (€):		815.000,00
Data dell'atto:		27/03/2019
Comune:		Firenze
Zona OMI:		C10
Indirizzo	Toponimo	via L. Ximenes
	Numero civico	20
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	133
	Particella	272
	Subalterno	1
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 204 mq - Prezzo unitario: 3.995,10 euro/mq. Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nella zona collinare sud-ovest della città ed avente localizzazione particolarmente apprezzata nell'ambito della zona OMI. L'unità presenta un'ottima distribuzione interna ed è composta da doppio ingresso (padronale e di servizio), cucina, soggiorno-pranzo, tre camere, tripli servizi e accessori. Completa la consistenza un piccolo resede esclusivo. L'abitazione è stata compravenduta insieme ad un garage di superficie pari a 34 mq, la cui superficie è stata ragguagliata con coefficiente 0,5 (come da ordinario apprezzamento di tali pertinenze sul mercato locale). Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1960. Sulla base di quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla documentazione catastale esaminata, si assume "normale" lo stato manutentivo dell'immobile.



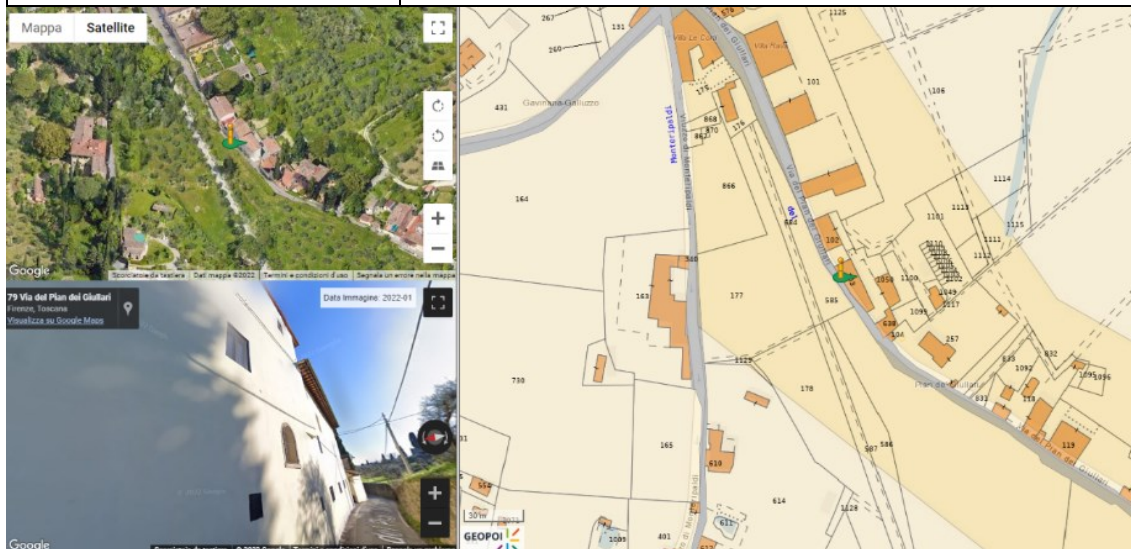
Comparabile Cd

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio M. Focosi - rep. 15015 / 7365
Prezzo (€):		850.000,00
Data dell'atto:		22/10/2021
Comune:		Firenze
Zona OMI:		C12
Indirizzo	Toponimo	via Trento
	Numero civico	5-7
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	59
	Particella	58
	Subalterno	500
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 259 mq - Prezzo unitario: 3.281,85 euro/mq. Appartamento per civile abitazione posto al piano terra (seminterrato rispetto a via Trento) di villino signorile ubicato in zona collinare prossima alla città ed avente localizzazione particolarmente apprezzata nell'ambito della zona OMI. L'unità è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere, tripli servizi e accessori. Completa la proprietà un resede esclusivo terrazzato posto al livello interrato con vista panoramica sulla città. La distribuzione interna è stata assunta "scadente" per tener conto del livello parzialmente seminterrato con conseguente vani bui controterra ed alcune stanze di passo. Sulla base di quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla documentazione catastale esaminata, si assume "normale" lo stato manutentivo dell'immobile.



Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio F. Steidl - rep. 78064/24467
Prezzo (€):		980.000,00
Data dell'atto:		28/01/2019
Comune:		Firenze
Zona OMI:		C10
Indirizzo	Toponimo	via Pian de' Giullari
	Numero civico	79
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	143
	Particella	103
	Subalterno	504
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Superficie: 265 mq - Prezzo unitario: 3.698,11 euro/mq. Appartamento per civile abitazione posto ai piani T-1-2 di fabbricato residenziale di tipo economico nella zona collinare sud-est della città (Pian dei Giullari), in localizzazione particolarmente apprezzata. L'unità è composta da ampio ingresso-cucina-soggiorno, quattro camere, quadrupli servizi e accessori e corte esclusiva antistante. Completa la consistenza un locale deposito esterno all'edificio. Il fabbricato, realizzato in data antecedente il 1967, è stato ristrutturato completamente a seguito di pratica edilizia del 2017 ed è in ottimo stato manutentivo al pari dell'unità immobiliare.



4.4.4.3 Tabella A - Immobili in comparazione – subject 1

In questa tabella sono riportate le caratteristiche differenziali, sia generali che specifiche, relative sia all'immobile oggetto di stima (subject) che a quelli presi a riferimento per la comparazione (comparable).

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)									
Dati di riferimento	Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
	Estremi	notaio A. Teti - rep. 17700/6856	notaio T. Del Freo - rep. 3448 / 2588	notaio A. Zetti - rep. 13953 / 10208	notaioB. Ceccherini - rep. 11356 / 8825	notaio E. Elefante - rep. 3793/3182					
	Prezzo o valore assunto (€)	517.500,00	514.000,00	490.000,00	540.000,00	815.000,00					
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2020	1°/2022	2°/2022	1°/2022	1°/2019				2°/2022	
	Comune	Firenze	Firenze	Firenze	Firenze	Firenze				Firenze	
	Indirizzo	Toponimo	via Malagotti	via Di San Domenico	Via G. da Sangiovanni	Via Dante da Castiglione	via L. Ximenes	via degli Incontri			
		Numero civico	21	107	1/C	33-27	20	30			
	Catastali	Sezione	-	-	-	-	-	-			
		Foglio	133	63	8	132	133	26			
Part.ile		92	12	303	6	272	26				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		2	26	2	14	1	501			
		C10	C12	D10	C10	C10	C10	D10			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	2.750,00	2.700,00	2.250,00	2.800,00	2.950,00				
		Massimo €/m ²	4.100,00	3.900,00	3.200,00	4.100,00	4.200,00				
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	2.800,00	2.700,00	2.250,00	2.800,00	2.800,00	2.250,00			
		Massimo €/m ²	4.100,00	3.900,00	3.200,00	4.100,00	4.100,00	3.200,00			
	Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	115,00	162,00	Superficie in m ²	162,00	Superficie in m ²	153,00	Superficie in m ²	180,00
		Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca	Normale	Normale	Ricerca	Normale	Ricerca	Normale	Ricerca	
		Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Signorile	
		Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo	
Qualità distributiva		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Stato manutentivo dell'uii		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo		
Ascensore		Presente	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente	Presente		
Numero WC		Due	Due	Due	Due	>Due	>Due	>Due	Due		
Livello di piano dell'uii		Terra	Terra	Terra	Terra	Secondo senza sanza	Terra	Terra	Primo	1,00	
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	

4.4.4.4 Tabella A - Immobili in comparazione - subject 2

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)							
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Estremi		notaio E. Bonazzi - rep. 233133/12845	notaio C. Speranzini - rep. 20834 / 12863	notaio E. Befante - rep. 3793/3182	notaio M. Focosi - rep. 15015 / 7365	notaio F. Steidl - rep. 78064/24467			
Prezzo o valore assunto (€)		877.500,00	700.000,00	815.000,00	850.000,00	980.000,00			
Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2017	1°/2020	1°/2019	2°/2021	1°/2019			
Comune		Firenze	Firenze	Firenze	Firenze	Firenze			
Indirizzo		Via Beata Uniliana del Carchi	Via degli Incontri	via L. Ximenes	via Trento	via Plan dei Giullari			
Numero civico		47	10	20	5-7	79			
Sezione		-	-	-	-	-			
Foglio		115	26	133	59	143			
Part.ile		2061	103	272	58	103			
Subalterno		2	9	1	500	504			
Denominazione della zona OMI		D14	D10	C10	C12	C10			
di ubicazione degli immobili									
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m ² 2.350,00 Massimo €/m ² 3.100,00	2.100,00 3.000,00	2.950,00 4.200,00	2.700,00 3.800,00	2.950,00 4.200,00			
Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m ² 2.500,00 Massimo €/m ² 3.100,00	2.250,00 3.200,00	2.800,00 4.100,00	2.700,00 3.900,00	2.800,00 4.100,00			
2°/2022									
Consistenza ragguagliata		Superficie in m ² 292,00	Superficie in m ² 310,00	Superficie in m ² 204,00	Superficie in m ² 259,00	Superficie in m ² 265,00			
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	Ricercata	Ricercata	Ricercata	Ricercata			
Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Signorile	Economica			
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Ottimo	Normale	Normale	Normale	Ottimo			
Qualità distributiva		Di pregio	Normale	Di pregio	Scadente	Normale			
Stato manutentivo dell'uii		Ottimo	Normale	Normale	Normale	Ottimo			
Ascensore		Assente	Assente	Assente	Assente	Assente			
Numero WC		>Due	>Due	>Due	>Due	>Due			
Livello di piano dell'uii		Terra	Primo	Terra	Terra	Primo			
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii		Normale	Normale	Normale	Di pregio	Normale			
Caratteristiche oggetto di confronto									
Superficie in m ²		292,00	310,00	204,00	259,00	265,00			
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	Ricercata	Ricercata	Ricercata	Ricercata			
Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Signorile	Economica			
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Ottimo	Normale	Normale	Normale	Ottimo			
Qualità distributiva		Di pregio	Normale	Di pregio	Scadente	Normale			
Stato manutentivo dell'uii		Ottimo	Normale	Normale	Normale	Ottimo			
Ascensore		Assente	Assente	Assente	Assente	Assente			
Numero WC		>Due	>Due	>Due	>Due	>Due			
Livello di piano dell'uii		Terra	Primo	Terra	Terra	Primo			
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii		Normale	Normale	Normale	Di pregio	Normale			

4.4.4.5 Tabella B - Test di ammissibilità – subject 1

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite un coefficiente, che tenga conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Detto coefficiente, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante un coefficiente che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "Test di ammissibilità" sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i suddetti coefficienti, nonché il prezzo unitario corretto, determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo¹⁶. Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Le quotazioni all'epoca della stima sono le ultime pubblicate, ovvero quelle relative al 1° semestre 2022.

¹⁶ Il costo unitario, assunto pari a 400 €/mq, è stato ricavato dalle pertinenti schede del Prezzario DEI.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
	C10	C12	D10	C10	C10	D10	
Zona OMI							
	517.500,00	514.000,00	490.000,00	540.000,00	815.000,00	V _{OMI} min. = €m³ 2.250,00	
Epoca dato	1°/2020	1°/2022		1°/2022	1°/2019	V _{OMI} max = €m² 3.200,00	
	3.425,00	3.300,00		3.450,00	3.575,00	C' (€m ⁻²) (da scadente a normale) 400,00	
	1,01	1,00		1,00	0,97	C'' (€m ⁻²) (da normale a ottimo) 400,00	
	3.450,00	3.300,00		3.450,00	3.450,00	Epoca stima 2°/2022	
Localizzazione generale	0,79	0,83		0,79	0,79	Valore centrale OMI = €m² (zona ed epoca subject) 2.725,00	
	115	162	162	153	204	180	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	4.500,00	3.172,84	3.024,69	3.529,41	3.995,10	Prezzo min. ammisibile = €m² (V _{OMI} min - C') 1.850,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pQ x ke x kl (€/mq)	3.580,29	2.620,00		2.787,72	3.045,21	Prezzo max ammisibile = €m² (V _{OMI} max + C'') 3.600,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)	411.733,58	424.439,39		426.521,74	621.223,78	p'c min = € 2.620,00	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'		SI	SI	

4.4.4.6 Tabella B - Test di ammissibilità - subject 2

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMISSIBILI TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				
	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	D14	D10	C10	C12	C10	D10			
Prezzo rilevato (€)	877.500,00	700.000,00	815.000,00	850.000,00	980.000,00	V _{OMI} min. = €m ² 2.250,00			
Semestre OMI di riferimento	2°/2017	1°/2020	1°/2019	2°/2021	1°/2019	V _{OMI} max = €m ² 3.200,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.725,00	2.550,00	3.575,00	3.250,00	3.575,00	C' (€/m ²) (da scadente a normale) 400,00			
Coefficiente epoca K _{ep} (nella zona del comparabile) (V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile)	1,03	1,07	0,97	1,02	0,97	C'' (€/m ²) (da normale a ottimo) 400,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.800,00	2.725,00	3.450,00	3.300,00	3.450,00	Epo ca stima: 2°/2022			
Coefficiente localizz. K _{li} (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	0,97	1,00	0,79	0,83	0,79	Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject) 2.725,00			
Consistenza ragguagliata STci (mq)	292	310	204	259	265	280			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	3.005,14	2.258,06	3.995,10	3.281,85	3.698,11	Prezzo min. ammissibile = €m ² (V _{OMI} min - C') 1.850,00			
Prezzo unitario omogeneizzato p _c = pCi x ke x li (€/mq)	3.005,14	2.413,03	3.045,21	2.751,71	2.818,84	Prezzo max ammissibile = €m ² (V _{OMI} max + C') 3.600,00			
Prezzo complessivo omogeneizzato P _c = pCi x ST (€)	877.500,00	748.039,22	621.223,78	712.692,31	746.993,01	p'c min = € 2.413,03			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI				

4.4.4.7 Tabella C – Dati – subject 1

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.). Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Le caratteristiche “orientamento prevalente dell’unità” e “numero di affacci”, benché influenti sul prezzo, non sono state considerate in quanto le unità tipo assunte a subject rappresentano il frutto di un’ipotesi di trasformazione di massima.

Le caratteristiche dei comparativi, per le quali non sono disponibili informazioni certe, vengono valorizzate nella tabella dati con riferimento a situazioni ordinarie, così come reperite nel mercato immobiliare locale.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Ascensore	Assente	0
	Presente	1
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

TABELLA "C" - DATI

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	115,00	1,00	162,00	1,00	162,00	1,00	153,00	1,00	204,00	1,00	180,00	1,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Signorile	2,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00
c5	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00
c7	Ascensore	Presente	1,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Presente	1,00
c8	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	>Due	2,00	Due	1,00
c9	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Secondo senza ascensore	5,00	Terra	3,00	Primo	6,00
c10	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

4.4.4.8 Tabella C - Dati - subject 2

TABELLA "C" - DATI												
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m²	Quantità o num.	
c1	Consistenza raggiagliata		292,00		310,00		204,00		259,00		265,00	Quantità o num. 280,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	Ricercata	2,00	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Signorile	2,00	Economica	0,00	Signorile 2,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo 2,00
c5	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale 1,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo 2,00
c7	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Presente 1,00
c8	Numero WC	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due	2,00	>Due 2,00
c9	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Primo 6,00
c10	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Normale 1,00

4.4.4.9 Tabella D – Prezzi marginali o impliciti – subject 1

Il prezzo marginale o implicito di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione.

Nella Tabella Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile (Pci) ovvero, per alcune caratteristiche (es. stato manutentivo), mediante la superficie dell'immobile da stimare (Sts); per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

	Caratteristica	Descrizione prezzo implicito	Unità di misura	Coeff. Kci
C1	Consistenza	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per l'acquisto di un mq in più di superficie commerciale	€/mq	1,0
C2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per una migliore localizzazione nell'ambito della zona OMI	€	12,8%
C3	Tipologia architettonica dell'edificio	Individua la variazione di prezzo dovuta alle caratteristiche architettoniche del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare	€	11,4%
C4	Stato manutentivo dell'edificio	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per un migliore stato manutentivo dell'edificio (facciate e tetto o altre parti comuni) con riferimento ai costi da sostenere per passare da uno stato all'altro (fonte Prezzari)	€	150
C5	Qualità distributiva	Individua la variazione di prezzo dovuta alla migliore o peggiore distribuzione interna del comparabile rispetto al subject	€	12,0%
C6	Stato manutentivo dell'uii	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per un migliore stato manutentivo interno dell'uii con riferimento ai costi da sostenere per passare da uno stato all'altro (fonte Prezzari)	€	400
C7	Ascensore	Individua la variazione di prezzo dovuta alla presenza o meno dell'ascensore	€	3,3%
C8	Numero di WC	Individua la variazione di prezzo dovuta al numero dei servizi igienici del comparabile rispetto al subject	€	3,3%
C9	Livello di piano dell'uii	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare (nella scala di punteggi indicata in precedenza) per un livello di piano superiore	€	2,2%
C5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii	Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la qualità dell'affaccio (scadente/normale/di pregio)	€	12,0%

I valori dei prezzi impliciti sono stati ricavati da indagini di mercato, listini immobiliari o dalla letteratura di riferimento con l'eccezione quello relativo alla consistenza, che è stato assunto pari al prezzo unitario minimo ($P_{\min}$) riscontrabile fra i comparabili ammessi alle fasi successive dell'elaborazione (nel caso specifico pari a €/mq 2.620,00), ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo, riscontrato sull'intero campione, per ottenere un metro quadrato in più di superficie.
Di seguito sono riportati i prezzi impliciti per caratteristica e per ciascun comparabile/i.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			PREZZI IMPLICITI						
Nordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmh	€/m ²	1,00	2.620,00	2.620,00	2.620,00	2.620,00	2.620,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	12,8%	52.701,90	54.328,24	62.720,00	54.594,78	79.516,64
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	11,4%	46.937,63	48.386,09	55.860,00	48.623,48	70.819,51
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSits	€	150,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00
c5	Qualità distributiva	Kc5XPci	€	12,0%	49.408,03	50.932,73	58.800,00	51.182,61	74.546,85
c6	Stato manutentivo dell'ulu	Kc6XSits	€	400,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00
c7	Ascensore	Kc7XPci	€	3,3%	13.587,21	14.006,50	16.170,00	14.075,22	20.500,38
c8	Numero WC	Kc8XPci	€	3,3%	13.587,21	14.006,50	16.170,00	14.075,22	20.500,38
c9	Livello di piano dell'ulu	Kc9XPci	€	2,2%	9.058,14	9.337,67	10.780,00	9.383,48	13.666,92
c10	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Kc10XPci	€	12,0%	49.408,03	50.932,73	58.800,00	51.182,61	74.546,85

4.4.4.10 Tabella D - Prezzi marginali o impliciti - subject 2

Nel caso specifico il prezzo unitario minimo utilizzato per la correzione della superficie è pari a €/mq 2.413,03.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			Coef. Kci	Unità di misura	Simbologi a	PREZZI IMPLICITI			
Nordine	Nome					Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	1,00	€/m²		2.413,03	2.413,03	2.413,03	2.413,03
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	12,8%	€		112.320,00	95.749,02	79.516,64	91.224,62
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	11,4%	€		100.035,00	85.276,47	70.819,51	81.246,92
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	150,00	€		42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00
c5	Qualità distributiva	Kc5XPci	12,0%	€		105.300,00	89.764,71	74.546,85	85.523,08
c6	Stato manutentivo dell'ulu	Kc6XSts	400,00	€		112.000,00	112.000,00	112.000,00	112.000,00
c7	Ascensore	Kc7XPci	3,3%	€		28.957,50	24.685,29	20.500,38	23.518,85
c8	Numero WC	Kc8XPci	3,3%	€		28.957,50	24.685,29	20.500,38	23.518,85
c9	Livello di piano dell'ulu	Kc9XPci	2,2%	€		19.305,00	16.456,86	13.666,92	15.679,23
c10	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Kc10XPci	12,0%	€		105.300,00	89.764,71	74.546,85	85.523,08

4.4.4.11 Tabella E – Valutazioni e sintesi valutativa – subject 1

Nella tabella di valutazione si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare.

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P \text{ corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino dal valore medio determinato per una percentuale superiore all'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima, devono essere scartati e il valore di mercato deve essere ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui e reiterato il procedimento di verifica.

TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
N	Identificativo												
c1	Consistenza raggiagliata	65,00	70.299,76	48,00	47.159,93	48,00	47.159,93	27,00	70.739,90	-24,00	-62.879,91		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	100	54.328,24	0,00	0,00	100	54.594,78	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	100	46.937,63	100	48.386,09	100	55.860,00	100	48.623,48	100	70.819,51		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	100	27.000,00	100	27.000,00	100	27.000,00	100	27.000,00	100	27.000,00		
c5	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-100	-74.546,85		
c6	Stato manutentivo dell'ui	100	72.000,00	100	72.000,00	100	72.000,00	100	72.000,00	100	72.000,00		
c7	Ascensore	0,00	0,00	100	14.006,50	100	16.170,00	100	14.075,22	100	20.500,38		
c8	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-100	-20.500,38		
c9	Livello di piano dell'ui	3,00	27.174,42	3,00	28.016,00	0,00	0,00	100	9.383,48	3,00	41.000,77		
c10	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	343.411,80		290.893,77		218.189,93		296.416,86		73.393,52			
	P_c	411.733,58		424.439,39		490.000,00		426.521,74		621.223,78			
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	755.145,38		715.333,16		708.189,93		722.938,59		694.617,29			
1^a SINTESI	P_c corretto	4.195,25		3.974,07		3.934,39		4.016,33		3.858,98		prezzo unitario medio 1^a sintesi (€m²)	3.995,80
	$\Delta_{medio} \%$	4,99%		-0,54%		-1,54%		0,51%		-3,42%		% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^a sintesi (€)	719.244,00

4.4.4.12 Tabella E - Valutazioni e sintesi valutativa - subject 2

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE N° STIMA (Subject)		
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
N	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	-12,00	-28.956,36	-30,00	-72.390,89	76,00	83.390,26	21,00	50.673,82	15,00	36.195,45	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	100	112.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	100	100.035,00	100	85.276,47	100	70.819,51	0,00	0,00	2,00	170.314,41	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	100	42.000,00	100	42.000,00	100	42.000,00	0,00	0,00	
c5	Qualità distributiva	-100	-105.300,00	0,00	0,00	-100	-74.546,85	100	85.523,08	0,00	0,00	
c6	Stato manutentivo dell'uii	0,00	0,00	100	112.000,00	100	112.000,00	100	112.000,00	0,00	0,00	
c7	Ascensore	100	28.957,50	100	24.885,29	100	20.500,38	100	23.518,85	100	24.650,77	
c8	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c9	Livello di piano dell'uii	3,00	57.915,00	0,00	0,00	3,00	41.000,77	3,00	47.037,69	0,00	0,00	
c10	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-100	-85.523,08	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	ΣAP_i	164.971,14	191.570,87			395.164,07	275.230,16			231.160,62		
	P_c	877.500,00	748.039,22			621.223,78	712.692,31			746.993,01		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	1.042.471,14	939.610,09			1.016.387,85	987.922,47			978.153,63		
1° SINTESI												
	P_c corretto	3.723,11	3.355,75			3.629,96	3.528,29			3.493,41		3.546,10
	$\Delta_{medio} \%$	4,99%	-5,37%			2,36%	-0,50%			-1,49%		10%
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Valore 1° sintesi (€)	992.908,00

Il valore unitario delle unità tipo prese a riferimento risulta quindi pari a 3.995,80 €/mq per il subject 1 e 3.546,10 €/mq per il subject 2. Tali importi risultano superiori alle quotazioni OMI di riferimento (2.250,00 – 3.200,00 €/mq), in quanto la banca dati valorizza immobili in normale stato manutentivo mentre il prodotto della trasformazione ipotizzata è rappresentato da un'abitazione nuova.

Il valore di mercato dei beni ottenibili dalla trasformazione del fabbricato è pari ai valori unitari sopra determinati, moltiplicati per le rispettive superfici commerciali, come riportato nella seguente tabella.

Tabella 11 – Valore dei prodotti della trasformazione ipotizzata

Valore del prodotto della trasformazione				
Edificio	Taglio appartamenti e mq complessivi		Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Villa S. Giuseppe	n. 10 uiu (112-205)	1.870	3.995,80	7.472.146,00
	N. 10 uiu (222-306)	2.566	3.546,10	9.099.292,60
La Villetta ed Ex alloggio custode	n. 13 uiu* (112-205)	2.112	3.716,09**	7.848.382,08
TOTALE	n. 33 alloggi	6.548	-	24.419.820,68

* comprensivo dell'appartamento da 80 mq

** valore ottenuto con la riduzione del 7% per tenere conto della differente tipologia architettonica¹⁷.

In base alle considerazioni sopra svolte il valore di mercato del bene trasformato è quindi pari a **€ 24.419.000,00 in c.t.**

4.4.5 Costo di trasformazione (K)

Il costo di trasformazione del fabbricato viene di seguito determinato sommando i costi diretti (C_{TT}) ed indiretti (C_{IT}) e gli oneri finanziari (O_{FT} , O_{IA} e O_{FA}). Nel seguito sono descritte nel dettaglio le singole voci di costo.

4.4.5.1 Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}). Tali costi sono stati determinati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche (nella fattispecie i valori unitari sono stati desunti dalla pubblicazione DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2019. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tenere conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento,

¹⁷ Per le unità poste nella Villetta si è considerata la più modesta caratteristica *tipologia architettonica dell'edificio*. Per questo, ai fini della valutazione, è stato apportato un abbattimento 7% al valore unitario risultante dal calcolo che, in base alle simulazioni eseguite, è sufficiente per apprezzare la differente tipologia architettonica tra i due edifici (signorile/civile).

consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

Nel caso specifico, i costi di trasformazione sono quelli sostenuti per:

- recupero, frazionamento e conversione delle unità immobiliari oggetto di valutazione e comprendono tutte le spese da sostenere per gli interventi necessari sia ad ottimizzare e/o ripristinare lo stato di conservazione del bene, sia a modificarne la destinazione d'uso;
- sistemazione delle aree esterne.

La scheda del Prezzario DEI 2019 utilizzata come riferimento per le superfici coperte è la B.6 (Risanamento conservativo). Il costo unitario, omogeneizzato come riportato in Tabella 12 sulla base delle caratteristiche specifiche dell'intervento realizzato, è pari a 1.015,04 €/m². La superficie assunta per il calcolo è la S.L.P., coerentemente con il parametro utilizzato dalla pubblicazione DEI, nel caso in esame pari a 8.380 mq come definita al par. 2.5.

Per la sistemazione delle aree scoperte pertinentziali e "agricole" è stata presa a riferimento la scheda I2 del DEI 2019 (Giardino Pubblico Tipo B). Analogamente alle superficie scoperte il costo unitario è stato omogeneizzato in relazione alle caratteristiche specifiche dell'intervento realizzato ed pari a 37,91 €/m².

Nella tabella seguente sono riportati i riferimenti di costo parametrico, i coefficienti di adeguamento e le quantità utilizzate.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE						
Tipologia dei costi		Costruzione Superfici Coperte (CSC)	Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m²)	Altezza (m)	Volume (m³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C _{TT} (€)									9.719.723,35											

Tabella 12 – Costo tecnico di trasformazione

Il coefficiente di "ubicazione e contesto" è tratto da pubblicazione DEI che riporta i differenziali di costo fra la provincia di Milano (assunta a riferimento dal prezzo) e le altre province italiane (0,904 per Firenze), mediato dalla condizione di peggiore accessibilità dell'area dovuta alla posizione pedecollinare e le strette stradine di accesso.

Il coefficiente di aggiornamento temporale considera la variazione dei prezzi ISTAT delle costruzioni residenziali registrata fra il 2019 (anno a cui il prezzo fa riferimento) ed agosto 2022¹⁸ (ultimo dato disponibile). Il coefficiente di "consistenza" minore dell'unità tiene conto della maggiore consistenza delle opere in esecuzione rispetto a quelle indicate nel Prezzo DEI. Il coefficiente "livello qualitativo" delle aree scoperte è stato assunto maggiore dell'unità in considerazione del fatto che trattasi di un parco monumentale con presenza di alberi di altofusto alcuni dei quali vincolati dal piano paesaggistico, condizione che rende più onerosa la loro sistemazione rispetto all'opera di riferimento (giardino pubblico in pianura).

La quantità espressa per le superfici coperte si riferisce alla superficie lorda di pavimento calcolata come indicato nei criteri di stesura dei computi del Prezzo DEI 2019¹⁹.

4.4.5.2 Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I costi indiretti di trasformazione (C_{IT}) sono rappresentati sia dagli Oneri di urbanizzazione (O_U) che dai Costi di Gestione dell'operazione (C_G).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione, sono stati calcolati utilizzando gli appositi modelli di autocalcolo disponibili sul sito del Comune di Firenze, considerando la SUL stimata presente sulla scheda di trasformazione pari a 7.200 mq e un'altezza virtuale di 3,0 m.

In accordo con quanto rilevato sul mercato locale e tenuto conto dell'entità dell'intervento, è stata considerata un'incidenza pari al 10% del Ctc per gli onorari professionali, del 2% della somma di Ctc e O_{ups} , per le spese generali, nel 2% di Vm per le spese di commercializzazione del prodotto della trasformazione. Gli oneri per allacciamento ai pubblici servizi sono nulli in quanto zona già urbanizzata.

Nella tabella seguente è riportato il computo degli oneri di urbanizzazione e quello dei costi di gestione.

¹⁸ Fonte: http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSC_FABBRESID_1#. Numero indice agosto 2022 pari a 121,8, medio 2019 102,8.

¹⁹ Riferimento par. 2.5.

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	7,85	€/mc		21.600,00	169.560,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	22,69	€/mc		21.600,00	490.104,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici	-	-		-	0,00
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	1,00	€/mq	100,00%	32.011,57	32.011,57
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [$O_p = op\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$]			€	10,00%	9.719.723,35	971.972,34
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$			€	2,00%	10.411.399	208.227,98
Spese di commercializzazione ($S_C = x\% \times V_m$)			€	2,00%	24.419.000	488.380,00
TOTALE ($C_{IT} = O_U + C_G$)						2.360.255,88

Tabella 13 – Costi indiretti di trasformazione

4.4.5.3 Oneri finanziari (O_{FT})

Gli oneri finanziari O_{FT} , consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare. Nel caso in esame, si ipotizza un'esposizione finanziaria "d" pari al 60% del capitale²⁰ investito. Il tasso di interesse sul debito, che rappresenta le condizioni di credito di un promotore immobiliare ordinario, è legato al tempo medio dell'investimento ed al rischio stesso dell'operazione²¹. Ai fini del calcolo, i costi sono aggregati all'interno del periodo della trasformazione secondo tempi di erogazione riportati di seguito.

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	18	n2+n3	34
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1+(2/3)n2	30	(1/3)n2+n3	22
Oneri di urbanizzazione	n1	18	n2+n3	34
100% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1+n2	36	n3	16

Tabella 14 – Durata del debito voce di costo

Il computo degli oneri finanziari è riportato nella seguente tabella:

²⁰ Limite massimo finanziabile a debito dagli istituti di credito, secondo accordi internazionali sui requisiti patrimoniali delle banche

²¹ Fonte del dato utilizzato – Banca d'Italia – Condizioni e rischiosità del credito per settori e territori II trimestre 2022 – tabella: "TAEG sui prestiti (escluse sofferenze) connessi ad esigenze di investimento - operazioni nel periodo" – settore edilizia con durata oltre 1 anno, area geografica Centro.

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione Of = x% (C_{TT}) x d x [(1+i)ⁿ-1]	3,21%	34	9.719.723,35	30,0%	60,0%	163.845,44
		22	9.719.723,35	70,0%	60,0%	243.449,97
Sugli oneri di urbanizzazione Of = % (O_U) x d x [(1+i)ⁿ-1]		34	691.675,57	100,0%	60,0%	38.865,26
Sui costi di gestione Of = x% (C_G) x d x [(1+i)ⁿ-1]		16	1.668.580,31	100,0%	60,0%	43.076,77
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						489.237,44

Tabella 15 – Oneri finanziari

4.4.5.4 Altri oneri O_{IA} e O_{FA}

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
 - oneri fiscali;
 - oneri di mediazione;
 - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
 - oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote, computate in percentuale di V_T (valore del bene da trasformare incognito) per un'aliquota complessiva t pari al 12% (determinata come somma del 9% - imposta di registro e degli oneri notarili e tecnici quantificabili nel 3%; trascurate imposte ipotecarie e catastali), vengono espresse attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \times V_T$$

Gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" (60%) dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con:

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1);$$

$$q = 1+i.$$

Aliquote t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
12,00%	60,00%	3,21%	52	9,86%

Tabella 16 – Altri oneri

4.4.6 Utile del promotore (U_p)

L'utile del promotore U_p costituisce il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene acquisito al momento della vendita del prodotto edilizio finito che coincide con l'epoca della stima ovvero al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

L'utile complessivo può essere visto come somma delle due componenti remunerative dei capitali e dei rischi:

- la remunerazione attesa dall'investitore che rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che intercorre fra la sua erogazione ed il rientro a fine operazione. Tale remunerazione sarà commisurata al rendimento di investimenti alternativi privi di rischi specifici, come ad esempio l'acquisto di un immobile già esistente avente la stessa destinazione d'uso, in grado di produrre reddito nell'immediato oppure anche un investimento mobiliare diversificato.
- La remunerazione del rischio specifico del promotore ovvero il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre dall'impiego di capitali propri o presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa. Alla fine dell'operazione immobiliare il promotore si attende in sostanza un recupero di tutti i mancati interessi sui capitali investiti ed altresì un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

In considerazione della specificità del mercato immobiliare e della prassi estimativa, l'utile del promotore viene espresso come percentuale dei costi complessivi.

Ordinariamente tale percentuale viene assunta nell'intervallo compreso tra il 10 e il 15%. Nel caso in esame si ritiene di adottare un'aliquota media nell'intervallo e pari al 13,0% in considerazione del fatto che la domanda per i prodotti finiti risulta sufficientemente robusta e l'entità dell'utile è comunque elevata considerata la dimensione complessiva dell'investimento.

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
24.419.000,00	13,00%	3.174.470,00

Tabella 17 – Utile del promotore

4.4.7 Attualizzazione e calcolo del valore di mercato

Si procede, infine, all'attualizzazione dei costi e dei ricavi dell'operazione immobiliare che si rende indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il valore del bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione).

Avendo già inglobato le componenti di rischio nella voce U_p , l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento temporale e, pertanto, il saggio può essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo (BTP o CCT

di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento), nel caso specifico è stato assunto il rendimento medio dei BTP a 5 anni collocati nelle aste del 2022 disponibili all'attualità²².

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	1/(1+r) ⁿ	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V _m	24.419.000,00	1,81%	52	0,9252	22.592.761,23
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	1.166.366,80		18	0,9735	1.135.401,58
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	2.721.522,54		30	0,9561	2.602.171,06
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	1.749.550,20		52	0,9252	1.618.705,52
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	4.082.283,81		52	0,9252	3.776.979,54
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	276.670,23		18	0,9735	269.325,06
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	415.005,34		52	0,9252	383.968,08
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	667.432,13		36	0,9476	632.463,98
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	1.001.148,19		52	0,9252	926.274,70
Oneri finanziari sui costi (O _{FT})	489.237,44		52	0,9252	452.648,54
Utile del Promotore (U _P)	3.174.470,00		52	0,9252	2.937.058,96

Tabella 18 – Attualizzazione dei costi e dei ricavi

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove:

q = 1+r con r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{Gk} = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V _T
a	b	c	V _T = (a - b)/c
22.592.761,23	14.734.997,02	1,21	6.487.435,61

Tabella 19 – Valore di mercato del bene da trasformare

²² Fonte: Banca d'Italia – Mercato Finanziario del 15/09/2022. Titoli di Stato: rendimenti lordi all'emissione per comparto e durata (valori medi nel periodo).

Il valore di mercato determinato per il complesso immobiliare in esame è quindi pari a: **€ 6.487.000,00** in c.t.

5. CONCLUSIONI

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a. (di seguito Ente-CRI), con nota prot. 137 del 11/01/2022 (acquisita a prot. n. 5617 del 12/01/2022) e prot. n. 1879 del 10/03/2022 (acquisita a prot. n. 55431 del 11/03/2022) ha manifestato interesse allo svolgimento da parte dell'Agenzia delle Entrate dell'aggiornamento della perizia di stima del complesso immobiliare di sua proprietà sito in Firenze, via degli Incontri 30, già oggetto di precedente valutazione da parte di questo Ufficio, alla luce degli interventi di messa in sicurezza e bonifica eseguiti sullo stesso complesso di immobili e terreni. A seguito di tale istanza, in data 16/09/2022, prot. n. 204301 è stato sottoscritto tra i soggetti sopraindicati l'Accordo di Collaborazione finalizzato alla redazione della perizia di stima.

Ricevuto l'incarico, questo Ufficio ha preliminarmente esaminato la documentazione fornita dalla Committenza ed ha acquisito i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili alla prevista indagine estimale.

Successivamente, al fine di accertare la reale consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di stima e prendere cognizione dello stato dei luoghi, in data 20/10/2022 è stato eseguito un sopralluogo interno ed esterno al complesso.

Completata la fase preliminare, si è proceduto alla valutazione dei beni analizzando le prescrizioni urbanistiche e le caratteristiche del mercato immobiliare locale, per poi esaminare i criteri estimali ritenuti più idonei e significativi, così da poter esprimere un corretto giudizio di stima.

Ciò premesso, trattandosi di un complesso a destinazione sanitaria in pessimo stato di conservazione, non è stato possibile individuare un campione sufficiente per l'elaborazione del procedimento comparativo diretto, e pertanto, è stato utilizzato il procedimento del valore di trasformazione ipotizzandone il cambio di destinazione verso quella residenziale.

In base ai presupposti indicati e al processo logico e metodologico adottato, questo Ufficio ha determinato il più probabile valore di mercato del complesso all'attualità in complessivi:

€ 6.487.000,00

(euro seimilioniquattrocentottantasettemila/00)

La presente stima è stata redatta sui seguenti presupposti:

- qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- non sono state eseguite verifiche su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni. Pertanto la presente valutazione si basa su quanto indicato e documentato dalla Committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari;
- il bene viene valutato sulla base delle risultanze del sopralluogo.

La presente perizia di stima viene fornita al solo scopo di procedere all'alienazione del complesso in parola. Non sono consentiti usi diversi.

Firenze, 09 dicembre 2022

Il Responsabile Tecnico
Francesco Pananti
firmato digitalmente

Il Direttore
Calogero Colletto
firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente