



DIREZIONE  
PATRIMONIO IMMOBILIARE



★ 0 0 1 6 5 0 9 7 1 9 ★

## Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 13/03/2018.

=====

Alle ore 11,30 del giorno 13/03/2018 presso gli Uffici della Direzione Patrimonio si è riunita la Commissione Valutazioni Immobiliari per l'esame e la trattazione dei seguenti argomenti:

- 1) Stima del valore a base asta del complesso immobiliare posto in comune di Firenze – via Fortini 37 denominato “Villa di Rusciano”

Presiede:

Dott.ssa Francesca Pascuzzi in qualità di Direttore del Patrimonio Immobiliare

sono presenti:

- Arch. Stefano Cerchiarini - Dirigente servizio gestione Patrimonio
- Geom. Fabio Capirossi - resp. P.O. Stime e Valutazioni
- Arch. Giuseppe Sangineto - resp. P.O. Gestione Tecnica Patrimonio Immobiliare

**1) STIMA DEL VALORE A BASE ASTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN COMUNE DI FIRENZE – VIA FORTINI N. 37 DENOMINATO “VILLA DI RUSCIANO”**

Esaminata l'istruttoria presentata dal geom. Capirossi ( parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, i valori e con tutto quanto specificato.

Si determina il valore a base asta del complesso immobiliare comprensivo di aree e pertinenze in cifra tonda in

**€ 7.270.000,00 ( Euro settemilioniduecentosettantamila )**

Tale valore è a corpo per l'intero complesso.

=====

In conclusione è stato visto, concordato e condiviso pienamente la metodologia e i valori indicati nella istruttoria riferita all'argomento all'ordine del giorno e che in sintesi sono stati riportati.

**La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio**

Dott.ssa Francesca Pascuzzi .....

Arch. Stefano Cerchiarini .....

Geom. Fabio Capirossi .....

Arch. Giuseppe Sangineto .....

**ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER LA STIMA DEL BENE POSTO IN FIRENZE, VIA FORTINI 37 DENOMINATO VILLA DI RUSCIANO**

**CARATTERISTICHE GENERALI DEL BENE**

La presente istruttoria è finalizzata alla definizione del più probabile valore venale a base d'asta per l'alienazione in un unico lotto di un fabbricato posto in Firenze

**Via Benedetto Fortini 37 denominato " Villa di Rusciano "**

Il complesso immobiliare comunale, oggetto di alienazione, è posto nel territorio del Quartiere n°3.

L'edificio è una tipica villa toscana le cui origini risalgono all'epoca medioevale e che nel tempo ha subito numerosi interventi, anche attribuibili al Brunelleschi, raggiungendo il suo definitivo aspetto architettonico nel periodo rinascimentale.

L'esterno, come pure l'interno, è caratterizzato da restauri della fine del secolo scorso e risalgono con ogni probabilità al tempo in cui la villa era di proprietà del barone Vom Stumm.

La facciata principale prospetta su un ampio piazzale formato da terrapieno e si sviluppa a varie altezze nascondendo alla vista il cortile esterno che separa nella parte centrale i vari corpi di fabbrica. E' proprio in questo cortile che si possono leggere ancora i caratteri medioevali in una loggia ( oggi murata) ad archi a sesto ribassato con pilastri ottagonali e capitelli a semplici foglie di palme.

L'esterno è intonacato ( intonaco oggi mancante nella maggior parte della facciata) e ove esistente sulla facciata principale si possono notare parti più scure entro le quali si svolgono motivi a graffito.

Nella parte quattrocentesca l'entrata principale conserva ancora l'originario aspetto ed attraverso un loggiato ed un ingresso con volta a botte si accede al cortile interno il cui aspetto originario è stato modificato dagli interventi ottocenteschi, inoltre il cortile appare ora coperto da un grande lucernaio. In questo cortile si affaccia una finestra con fregio e stipiti in arenaria scolpita e riccamente ornata; sempre in questo cortile si diparte una ripida e stretta scala, attribuita al Brunelleschi, che in due rampe conduce al primo piano; scala coperta da volte a botte eccettuati i pianerottoli con volte a crociera.

L'edificio è inserito al centro di un vasto parco ( non oggetto di alienazione) ubicato a sud del fiume Arno in posizione marginale rispetto al tessuto urbano fiorentino. Anche se da un lato ci troviamo in prossimità di una zona in cui vi è un'arteria stradale ad alto volume di traffico e quindi immersi nella necessità e nella vita di un quartiere, basta salire in cima al poggio per poter godere di un bel panorama su Firenze. Dall'altro lato ci troviamo in piena campagna con intorno il tipico paesaggio toscano che circonda Firenze.

L'edificio è raggiungibile in circa 10 minuti di autovettura dall'uscita del casello autostradale Firenze Sud mentre è scarsamente servito da mezzi pubblici.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'edificio, realizzato in muratura e pietrame, è costituito da più corpi di fabbrica e si sviluppa su 4 livelli ( piano seminterrato, terreno, primo e secondo) ed è composto:

Piano seminterrato: vari locali, ex palestra, servizio igienico magazzini centrale termica e limonaia. Al centro del piano vi è una parte chiusa e inaccessibile che nelle planimetrie catastali sono indicate come vasche raccolta acque ed assimilabile ad un vano tecnico. A tale piano alcuni vani risultano di passaggio, non hanno o hanno scarsa luminosità naturale, si sviluppano su livelli sensibilmente diversi ed hanno finiture con caratteristiche mediocri ed in mediocre stato di conservazione. La ex palestra che è nella parte marginale a valle si sviluppa praticamente fuori terra. Prospettano per una facciata praticamente fuori terra anche i locali marginali a valle ed in parte sul retro.

Piano terreno: vari locali attualmente ad uso uffici disimpegnati dall'originario cortile oggi coperto da lucernaio, ex aula magna, servizi, corridoi e disimpegni. Nella parte antistante vi è un cortile scoperto mentre nella parte tergale si sono due ampie terrazze. A tale piano, pur essendo presenti elementi di notevole pregio architettonico ( soffitti a cassettoni, camini in pietra, stipiti di porte e finestre finemente ornate ), in linea generale le finiture ( pavimentazione intonaci ed infissi) sono di tipo economico. La maggior parte dei vani hanno altezze notevoli (oltre 5,0 mt )

Piano primo: vari locali ad uso ufficio che prendono luce dalle pareti esterne e dalla parte vuota del sottostante cortile coperto dal lucernaio, servizi disimpegni e corridoi. A tale piano vi è una bellissima sala con caminetto e soffitto a cassettoni. Le altezze dei vari uffici varano mediamente da 4 a 5 mt.

Piano secondo: vari locali ad uso ufficio di modeste dimensioni con finiture economiche disimpegno e servizio oltre a tre vani oggi ad uso soffitta. Tali spazi sono attualmente scarsamente utilizzabili in quanto, seppure con altezze min 2,35ml e max 3,30ml sono occupati da alcune capriate di sostegno della copertura e vi è un'altezza ridotta fra il pavimento e il tirante delle capriate ( circa 1,60 ml).

La porzione esterna strettamente di pertinenza è costituita da un piazzale antistante e da resede tergale recintato. Questo ultimo era un giardino all'italiana con grandi aiuole che contornavano la vasca, oggi in stato di semi abbandono, ma presenta ancora due grandi Cedrus Libani e la Jubaea Chilensis. Viene ceduta anche la parte terminale della viabilità di accesso all'edificio e due piccole porzioni di terreno limitrofo all'edificio nella parte a valle.

Le finiture sono in parte di tipo economico ed in parte di pregio. Il fabbricato è in normale stato di manutenzione e sul quale in occasione del trasferimento degli uffici comunali furono eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia sulla parte edile che sulla parte impiantistica.

L'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne; è presente un impianto termico con radiatori nelle varie stanze e caldaia in locale esterno. E' presente l'impianto idro sanitario. L'immobile è privo di ascensore.

Restano da restaurare le facciate esterne e gli infissi esterni.

Per garantire l'accessibilità al bene oggetto di alienazione dalla pubblica via, contestualmente alla compravendita sarà costituita dal Comune di Firenze servitù di passo pedonale e carrabile in ogni tempo a favore dell'acquirente gravante esclusivamente sulla residua proprietà comunale costituita dal percorso principale cioè quella accessibile dal civico 37 di via Fortini.

### **Consistenza**

Le consistenze dell'edificio sono state rilevate dalle planimetrie catastali in atti ricontrollate in alcune misurazioni principali.

La superficie è conteggiata considerando come per la superficie catastale lo spessore dei muri esterni fino ad una profondità max di 50 cm.

Si riepilogano nel dettaglio le superfici lorde conteggiate come sopra indicato e poste ai vari piani:

**Piano interrato / seminterrato** – superfici: ex palestra e fascia di locali nella parte a valle con una parete fuori terra mq 733; vano tecnico centrale termica mq 44; vano tecnico vasche per raccolta acque mq 255; altri locali seminterrati o completamente interrati mq 1069; porticato e loggiato rip. nel giardino tergaie mq 68

**Piano terreno** – superfici: locali, disimpegni e servizi mq 1165; corte coperta da lucernaio mq 124; corte scoperta mq 109; portico di mq 25 e terrazze tergaie di mq 779

**Piano primo** – superfici: locali mq 1166 oltre balconi mq 6

**Piano secondo** - superficie locali uso uffici mq 224, superfici soffitte mq 275

**Superficie scoperta** costituita da piazzale antistante, giardino tergaie e porzione di viabilità di accesso per mq 3188 a cui sono da aggiungere mq 180 di due porzioni censite a catasto terreni – complessivi mq 3368

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Il bene oggetto di alienazione risulta attualmente censito dall'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio 108 con i seguenti dati:

Mappa n. 138 come segue:

- **part. 156 sub. 500**, Via Fortini nr.37, P. S1 – T – 1° - 2°, Z.C.2, Cat. B/4, Cl. 3°, Cons. mc. 24777, Sup. catastale mq 3955; Rendita: Euro 76777,48

fanno parte del complesso oggetto di alienazione anche le particelle a catasto terreni

Foglio di Mappa 138, part. 1257 Qual. Uliv. Vig., sup. 125; R.D. 0,52

Foglio di Mappa 138, part. 1258 Qual. Uliv. Vig., sup. 55; R.D. 0,23

A causa di modeste differenze nella rappresentazione grafica dell'edificio occorre presentare una nuova planimetria catastale.

## **DESCRIZIONE URBANISTICA**

**Nell'attuale R.U.C. il complesso immobiliare in oggetto ricade in :**

- Sub sistema della collina coltivata
- Emergenze di valore storico architettonico ( DLgs 42/2004) – spazio edificato
- Area di Trasformazione AT. 03.10 – Rusciano.

Circa la regolarità edilizia dei beni oggetto di stima si rimanda nello specifico alla relazione tecnica. In sintesi sono state rilevate lievi modifiche esterne ed interne all'intero fabbricato e minimi incrementi volumetrici, realizzati in linea di massima, tutti prima dell'utilizzo della villa ad uffici Comunali, oltre la realizzazione della copertura del cortile rinascimentale con struttura in ferro e vetro che, dalle risultanze catastali, appare essere stata eseguita con molta probabilità fra il 1967 ed il 1971.

Si precisa che per dette difformità rilevate può essere richiesto il condono edilizio ai sensi della Legge 662/96 art. 2 comma 59.

Secondo le indicazioni del regolamento urbanistico le prevalenti destinazioni ammesse sono la turistico-ricettiva e direzionale comprensiva delle attività private di servizio.

Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto convenzionato

Dai parametri di intervento indicati dalla scheda del Regolamento Urbanistico per l'edificio è consentito il restauro e risanamento conservativo con i limiti del sub-sistema di appartenenza. L'intervento è soggetto anche a specifiche prescrizioni come riportate sulla scheda del R.U.C.

## **VINCOLI, CERTIFICAZIONI, UTILIZZI**

Per il bene oggetto di alienazione congiuntamente al più ampio parco e pertinenze la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana ha emanato il decreto di vincolo n. 253/2010 del 07/05/2010, come da notifica prot. n. 4477 del 12/05/2010.

A seguito della richiesta di autorizzazione all'alienazione della porzione in oggetto veniva notificato il provvedimento di autorizzazione con tutte le prescrizioni e condizioni della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana di cui alla delibera n. 487/2013 del 22/10/2013. Nella stessa si riportano delle indicazioni riguardo all'esecuzione di lavori ed alla fruibilità pubblica della villa.

In particolare al punto 1 si parla anche di eventuali servitù di passaggio e si precisa che su queste aree potrà esservi consentito il solo passaggio di veicoli diretti alla villa mentre dovrà esservi vietata la sosta dei veicoli; non si potranno porre barriere fisiche e/o visive di qualunque tipo; esse dovranno mantenere il carattere di strade cosiddette bianche.

Al punto 2 in relazione alla fruibilità pubblica si indica che una volta al mese per un lasso di tempo non inferiore a due ore la villa dovrà essere aperta al pubblico, nelle parti indicate in rosso nelle planimetrie allegate alla delibera e precisamente: cortile esterno che si affaccia sul prospetto nord, loggia e vestibolo di ingresso e cortile interno coperto con lucernario novecentesco, salone con soffitto ligneo decorato con accesso dal cortile interno ubicato al piano terra, spigolo nord-est, salone con soffitto

ligneo decorato ubicato al piano primo esposto sulla stessa verticale del salone descritto al punto precedente.

Giorni ed orario dovrà essere concordato con la Soprintendenza e pubblicate anche sui siti web istituzionali; inoltre la vista della villa non potrà essere occultata ed anche le eventuali nuove piantumazioni non dovranno essere di ostacolo alla godibilità percettiva della villa stessa.

Per gli impianti elettrici sono stati eseguiti dalla Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze recenti adeguamenti ed interventi di manutenzione straordinaria con relative certificazioni.

Per l'impianto di riscaldamento si precisa che la caldaia è dotata del C.P.I. pratica n. 2643 e prot. n. 519 del 13/01/2014.

In base alla L. 9/2014 è stata depositata la certificazione APE redatta dall'Ing. Alberto Brusco del 31.08.2012 che classifica l'edificio in classe E.

Attualmente il bene è utilizzato direttamente dal Comune di Firenze per Uffici Pubblici.

In riferimento alla determinazione del valore, il bene viene considerato libero da persone e cose e che la consegna avviene un anno dopo la stipula del contratto fermo restando che per tale anno l'amministrazione comunale non avrà oneri di nessun genere fatta eccezione per il costo delle utenze.

### **CONSIDERAZIONI E CONTEGGIO ESTIMATIVO**

Si tratta di determinare il più probabile valore venale di comune commercio del complesso immobiliare riferito all'attualità e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova considerandolo libero da vincoli contrattuali e occupazioni.

Prima di procedere alla individuazione del criterio più appropriato di stima e alla ricerca dei dati più significativi riterrei opportuno fare alcune considerazioni.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito della variante di valorizzazione poi ripresa dalla scheda di trasformazione del R.U.C. è da ritenersi che abbia voluto più che valorizzare in termini economici il singolo edificio, garantire l'uso pubblico del parco circostante assegnando come pertinenza del fabbricato solo la porzione esterna strettamente legata all'edificio. Anche nelle destinazioni ammissibili, peraltro anche al vaglio della Soprintendenza, non consentendo un utilizzo di tipo residenziale è da ritenersi che abbia voluto non snaturare la tipologia e la storia dell'edificio e scongiurare una eccessiva trasformazione e frazionamento del bene.

Per una destinazione di tipo direzionale comprensivo delle attività private di servizio l'handicap maggiore è che il bene per alcune tipologie non offre molta flessibilità di trasformazione degli spazi interni. Inoltre è posizionato in una zona raggiungibile dalla parte edificata ( zona Gavinana ) a piedi attraverso il parco in orari di apertura dello stesso, e da via Fortini poco servita da mezzi pubblici e con poca possibilità di parcheggio. In queste condizioni è da ritenersi che i possibili soggetti interessati ad investire importanti risorse siano prevalentemente Fondazioni od Enti alla ricerca di

una sede istituzionale di prestigio.

Anche per un utilizzo turistico ricettivo è da ritenersi vi siano notevoli difficoltà legate prevalentemente alla disposizione del bene ed agli interventi ammissibili. L'immobile ha ampi spazi al piano seminterrato e terreno ma potrebbe rilevarsi che vi siano alcune difficoltà progettuali a localizzare un sufficiente numero di camere che poi sono quelle che consentirebbero la redditività della struttura. In particolare il bene, inoltre, per una utilizzazione turistico ricettiva, non dispone neppure di spazi esterni adeguati strettamente sufficienti a mantenere un minimo di "privacy" per i clienti.

Successivamente alle limitazioni legate alle scelte urbanistiche e sopra enunciate, sulla valorizzazione del bene, un'ulteriore possibile pesante penalizzazione l'ha conferita il Ministero dei Beni Culturali con le prescrizioni sopra indicate con in particolare che non si potranno porre barriere fisiche e/o visive di qualunque tipo e che la viabilità di accesso dovrà mantenere il carattere delle strade cosiddette bianche.

Preme far presente che, in adiacenza alla viabilità di accesso, e a pochi metri dal muro perimetrale della villa vi è attualmente un area cani ove i frequentatori non hanno atteggiamenti ed abbigliamenti adeguati ad un ambiente circostante ad una struttura di prestigio quale dovrebbe essere la Villa dopo la sua trasformazione.

Al di fuori di queste considerazioni e viste le destinazioni urbanistiche del bene è da ritenersi che il criterio più appropriato per la definizione del valore attuale sarebbe stato il procedimenti di trasformazione. Esso prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore del bene trasformato con gli interventi consentiti dalle vigenti norme ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Tale criterio sarebbe certamente il più corretto; allo stato attuale siamo tuttavia in mancanza di dati certi sul tipo di intervento, sui costi e tempi di realizzazione ricavabili da un progetto esecutivo, approvato dalla Soprintendenza e dai competenti uffici comunali. Anche in considerazione delle due destinazioni urbanistiche ammissibili la scelta progettuale può portare a differenze di valori finali e costi di "trasformazione" notevoli.

Per un imprenditore ordinario la futura utilizzazione direzionale (e/o attività connesse come indicate dal R.U.) del complesso ha dei costi di trasformazione sicuramente minori ma vi è il rischio di non riuscire ad alienare il bene trasformato per la limitatezza di possibili soggetti interessati.

Per una trasformazione turistico ricettiva è da ritenersi vi siano forti incertezze principalmente sul valore finale ( che poi è legato alla prevedibile redditività del bene trasformato) anche e soprattutto in funzione delle limitazioni e vincoli sopra indicati ed in particolare della non disponibilità esclusiva di adeguate aree esterne circostanti.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte riterrei comunque di proporre una stima con il **procedimento di trasformazione** tenendo comunque in debito conto alcuni parametri.

Si procede pertanto con l'adozione del procedimento di trasformazione, mediante il



quale il valore del fabbricato e relative pertinenze è dato dall'attualizzazione della differenza fra il valore del bene "trasformato" ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione. Qualora fossero chiari ed univoci le possibili trasformazioni si raggiungerebbe una buona attendibilità anche con l'applicazione di studi di fattibilità e applicazione di costi parametrici ricavabili da operatori di mercato ed esplicitati nelle specifiche riviste tecniche.

In questa fase si ipotizza una più probabile utilizzazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio, tenendo comunque conto che trattasi di un edificio storico con importanti elementi architettonici.

### **valori di mercato prodotto finito e costi di costruzione**

Sono stati visti alcuni annunci pubblicitari su vari siti internet nonché il listino immobiliare OMI:

**I'Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate di Firenze 1° semestre 2017 – il bene ricade nella zona cod. C10; per tale microzona sono disponibili i soli valori per un utilizzo residenziale e si riporta di seguito quanto indicato per ville e villini; per un utilizzo di tipo direzionale è stato visto quanto indicato nella adiacente zona cod. C13

RIFERIMENTO. Semestre 2017/1									
Micr	Descrizione	Tipologia Edilizia	Stato	Val. Mercato (€/mq)		Sup. N/L	Val. Locazione (€/mq al mese)		Sup. N/L
				Min.	Max.		Min.	Max.	
C10		Ville villini	normale	3500	5500	L	12,0	18,0	N
C13	ferrucci	uffici	normale	2000	2800	L	7,5	10,5	N

I valori pubblicati sono riferiti a tipologie di modesta dimensione già conformi con le tipologie indicate e poco hanno da condividere con un immobile come " Villa di Rusciano" attualmente utilizzata per Uffici Pubblici.

Sono state viste anche varie offerte pubblicate su alcuni dei più importanti siti internet del settore, con tipologie e destinazioni assimilabili alle attuali o a quelle compatibili con le destinazioni previste nella scheda di Trasformazione del R.U.C.

I dati reperiti non appaiono omogenei e principalmente si tratta di palazzi o strutture ricettive ubicate in zona centrale.

I dati relativi al valore di mercato finale dovranno essere elaborati tenendo conto della destinazione, della ubicazione e del diverso grado di finitura degli immobili esaminati, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi.

Nel valutare le specifiche condizioni del fabbricato in esame è necessario fare riferimento a fattori ascendenti e discendenti che possono influenzare positivamente o

negativamente i valori unitari:

*fattori ascendenti:*

- Buona localizzazione e tipologia architettonica del bene

*Fattori discendenti:*

- Importanti interventi di manutenzione o restauro da eseguire variabili in funzione anche della scelta progettuale di destinazione compatibile
- Mancanza di adeguati spazi esterni circostanti di proprietà.
- Vincolo della sovrintendenza di fruizione pubblica di alcuni locali del complesso con frequenza mensile. ( vedi autorizzazione all'alienazione con provvedimento della Direzione Regionale)
- Mancanza di accesso esclusivo e divieto di recinzioni

### **Stima con procedimento della trasformazione**

Per la definizione del valore del fabbricato e dell'area con il criterio di trasformazione, si stima il valore finale dell'edificio a seguito degli interventi di riqualificazione e i costi diretti e indiretti sostenuti e si attualizza tale differenza di valore.

$$V_t = ( V_m - K_t ) / q^n$$

Ove

- $V_m$  = Valore di mercato dell'area e fabbricati riqualificati
- $K_t$  = costi di riqualificazione composti da costo degli interventi, spese progettuali, tecniche ed amministrative, oneri urbanistici, profitto imprenditoriale
- $q = 1 + r$  dove  $r$  è da considerarsi il tasso del costo del denaro
- $n$  = numero di anni per la trasformazione

Quale parametro tecnico economico del valore e dei costi si utilizza la superficie lorda raggugliata che a differenza della superficie reale tiene conto delle differenze qualitative dei singoli spazi. Quali coefficienti di ragguglio si utilizzano quelli sotto indicati in linea con quanto indicato anche nell'allegato al DPR 138/1998 e al manuale dell'agenzia delle entrate per il calcolo della consistenza dei fabbricati urbani nella rilevazione dei dati OMI; riferimento intero immobile - ufficio strutturato

Per la ex palestra e la porzione a piano seminterrato posta a valle e che prospetta sul verde con le pareti fuori terra si propone un coefficiente di 0,6 anziché 0,5 come la restante parte di piano. Per la corte rinascimentale coperta al piano terreno si propone un coeff. di 0,70 che tiene complessivamente conto della non rintracciabilità dell'atto relativo alla realizzazione della copertura in vetri e che comunque per la sua dislocazione ha un utilizzo connettivo anche in funzione della dispersione termica. Per la porzione al piano secondo parificabile a soffitte essendo attualmente scarsamente utilizzabili in quanto vi è un'altezza ridotta fra il pavimento e il tirante delle capriate di copertura si propone un coeff. di 0,3

PIANO DESTINAZIONE	SUPERF. LORDA	COEFF RAGG	SUP. RAGGUAGLIATA
P.S1 piano seminterrato	1.069	0,50	534,50
P.S1 - ex palestra e locali a valle	733	0,60	439,80
P.S1 - vano tecnico centr. Term.	47	0,00	0,00
P.S1 - vano tecnico vasche	255	0,00	0,00
P.S1 - porticati e loggia	68	0,30	20,40
P.T. - locali	1.165	1,00	1165,00
P.T. Corte coperta	124	0,70	86,80
P.T. Corte scoperta	109	0,10	10,90
P.T. Porticato	25	0,35	8,75
P. T. terrazze	779	0,10	77,90
P. 1° locali	1.166	1,00	1166,00
P. 1° balconi	6	0,10	0,60
P. 2° locali abitabile	224	1,00	224,00
P. 2° soffitte	275	0,50	137,50
aree esterne	3.368	0,10	336,80
<b>TOTALE IN CIFRA TONDA</b>			<b>MQ 4.210,00</b>

Circa i costi di riqualificazione del bene se si ipotizzano interventi funzionali per una tipologia media, trattandosi di un edificio con carattere storico si propongono pari a circa **€ 1.200/mq** sempre riferiti alla superficie lorda raggugliata ( rif. costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi – Ordine Ingegneri Grosseto anno 2017 che indica € 1239/mq )

Relativamente al valore unitario finale del bene, dalle analisi dei dati reperiti e sopra indicati, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della ipotesi di utilizzazione finale come direzionale comprensivo delle attività private di servizio vista la consistenza complessiva del bene, del grado di finitura ipotizzato con interventi di tipologia media, e del carattere storico e architettonico dell'edificio, si propone un valore unitario di mercato del prodotto finito pari a **€ 4.100/mq di sup. lorda raggugliata.**

**Valore finale del bene = mq 4.210 x €/mq 4.100 = € 17.261.000,00**

**Si analizzano adesso i costi di riqualificazione**

Costo di riqualificazione = mq 4.210 x 1.200 = € 5.052.000,00

Le spese tecniche ed amministrative e di gestione dell'intera operazione (piano attuativo, progettazione e direzione lavori, progettazioni integrative (VV.FF. ; Asl etc) piano sicurezza, consulenze tecniche ed amministrative, spese legali e gestione rapporti pratica per mutui e/o quanto altro) si stimano nella misura del 10% dei costi suddetti

Spese tecnico amministrative = 5.052.000,00 x 0,10 = € 505.200,00

Ipotizzando una S.U.L. esistente di circa 4.620 mq, gli oneri e costi fra urbanizzazione e monetizzazione di aree compresi nuovi allacciamenti delle utenze si indicano a corpo pari a circa :  
costi accessori = € 1.300.000,00

Gli oneri finanziari vengono calcolati pari a quelli derivanti da un tasso di interesse annuo del 5,5% della somma dei costi di realizzazione, spese tecniche ed oneri urbanistici per un periodo di due anni. Nell'ipotesi di due rate annuali costanti gli interessi passivi ammontano complessivamente a circa 8,5%

Oneri finanziari =  $(5.052.000,00 + 505.200,00 + 1.300.000,00) \times 0,085 =$   
€ 582.862,00

Il profitto dell'imprenditore inteso come compenso ed anche, e in particolare, per la "indennità" di rischio per l'intera operazione, comprensivo delle spese di commercializzazione viene quantificato nella misura del 10% del valore finale di mercato:

Profitto =  $17.261.000,00 \times 0,10 =$  € 1.726.100,00

Per quanto sopra si stima quindi il costo totale di trasformazione:

Totale costi di trasformazione  $K_t =$  € **9.166.162,00**

La differenza fra il valore del bene trasformato e il costo di trasformazione deve essere scontato all'attualità.

A tale scopo si ritiene di ipotizzare che la trasformazione/ ristrutturazione per tale tipo di utilizzazione possa avvenire in due anni di cui il primo anno necessaria per definire la modalità di intervento e si ritiene di indicare nel 5,5% il tasso commerciale di sconto comunemente ritraibile, nelle attuali condizioni di mercato, da un imprenditore ordinario.

$V_t = (17.261.000,00 - 9.166.162,00) / 1,113025 =$  € 7.272.826,76 arrotondato a

€ **7.270.000,00**

In termini di verifica si rileva che nell'anno 2015 era stata eseguita un'asta pubblica per il bene in argomento al valore a base asta di € 8.120.000,00. Non furono presentate offerte. Da un'analisi dei valori di mercato rilevati dall'OMI nell'arco di tempo da 2° sem. 2014 - 1° sem. 2017 i valori massimi e medi per utilizzazione residenziale ville villini hanno avuto una flessione di circa 1 - 2% mentre nella adiacente zona omogenea ove sono indicati anche i valori per un utilizzo direzionale si evince che la flessione è di circa il 17 - 18% con probabile ulteriore flessione.

Considerando che la precedente asta è andata deserta, il valore proposto all'attualità è inferiore di circa il 10 - 11% di quello della precedente asta.

## SINTESI VALUTATIVA

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, dell'ubicazione, della consistenza, appetibilità, si propone in cifra tonda un valore di mercato a base asta per il bene in argomento in **€ 7.270.000,00** tenendo presente che la consegna avviene un anno dopo la stipula del contratto fermo restando che per tale anno l'amministrazione comunale non avrà oneri di nessun genere fatta eccezione per il costo delle utenze.

Tale valore è da ritenersi un valore a corpo e considerando che trattasi di un valore a base asta, qualora vi sia interesse ed appetibilità da parte del mercato, il giusto prezzo scaturirà dalle risultanze dell'asta stessa.

27 Febbraio 2018

Il Responsabile  
U.O. Stime e Valutazioni  
Geom. Fabio Capirossi

