



COMUNE DI
FIRENZE

DIREZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE

Comune di Firenze
Protocollo generale
N. 0056995 del 20/02/2017



Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 17/02/2017.



Alle ore 12,20 del giorno 17/02/2017 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 Lorenzini

Presiede:

Dott.ssa Lucia Bartoli 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
- Geom Mario Perrone - resp. P.O. Supporto Tecnico ed Affari Istituzionali

1) STIMA DEL VALORE A BASE ASTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN COMUNE DI FIRENZE- VIA LORENZINI

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 del complesso immobiliare comprensivo di aree e pertinenze in cifra tonda in

€ 490.000,00 (Euro quattrocentonovantamila)

=====

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 Lucia Bartoli..... *Lucia Bartoli*

Arch. Stefano Cerchiari..... *Stefano Cerchiari*

Geom. Fabio Capirossi..... *Fabio Capirossi*

Arch. Giuseppe Sangineto..... *Giuseppe Sangineto*

Geom. Mario Perrone..... *Mario Perrone*

ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN COMUNE DI FIRENZE VIA LORENZINI

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.

Oggetto della presente è individuare i parametri occorrenti alla Commissione Valutazioni Immobiliari della Direzione Patrimonio, per la determinazione del valore venale a base asta per la cessione di un complesso immobiliare posto in Comune di Firenze via Lorenzini

UBICAZIONE

Il Comune di Firenze è proprietario di un complesso immobiliare, che aveva una destinazione prevalentemente artigianale, posto in Firenze nel territorio del Quartiere n° 5 - Rifredi, situato in Via Carlo Lorenzini n.c. 21 e 23

Il complesso immobiliare è costituito da vari fabbricati, in parte posti lungo il fronte strada ed in parte posti all'interno dell'area, che affacciano su piazzali e resedi interni. Fa parte del complesso una porzione di terreno che un tempo era adibita ad orti sulla quale insiste attualmente una roulotte da rottamare.

Buona parte dei fabbricati in muratura, come di seguito illustrato, sono in precario stato di manutenzione od addirittura fatiscenti, con ampie porzioni inagibili per lesioni alle strutture portanti (coperture, solai e pareti). Alcuni box e tettoie, anche realizzate senza titolo sono state demolite nel tempo, vuoi per le precarie condizioni che per la messa in sicurezza del luogo. I piazzali interni non sono pavimentati e presentano superfici sterrate sconnesse e irregolari.

Il lotto, di forma trapezoidale, è a prevalente giacitura piana ma nella parte opposta all'ingresso presenta un dislivello discendente rispetto al resto, tale dislivello nella parte più a nord degrada in modo costante.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

Nell'elaborato planimetrico la rappresentazione catastale non corrisponde allo stato attuale sia per il fatto che alcune porzioni rappresentate sono state demolite in quanto precarie ed abusive mentre altre legittime ed esistenti non sono state indicate; porzioni di area costituiscono di fatto porzioni di strada comunale esistenti (via Lorenzini e via Bemporad). Si omette pertanto la descrizione catastale e nella descrizione vengono indicati, sempre sull'elaborato planimetrico, gli edifici con lettere dell'alfabeto.

Fabbricato "A"

Trattasi di un edificio posto sulla destra, per chi accede dall'ingresso principale sulla via Lorenzini che si sviluppa per la maggior parte su due piani fuori. Il fabbricato ha accesso diretto da via Lorenzini e dal piazzale interno.

L'intero fabbricato costruito in muratura e copertura a falde in laterizio è in pessime condizioni con il tetto in parte crollato ed è da ritenersi inagibile.

La superficie lorda del piano terra corrisponde a circa **mq. 315**. Nell'elaborato planimetrico non è rappresentato per intero il piano primo dell'edificio che peraltro è stato realizzato prima del 1940.



La superficie lorda del primo piano è circa **mq. 274**. Nell'elaborato planimetrico, facenti parte del fabbricato A, sono rappresentate anche una serie di tettoie e superfetazioni di circa 135 mq recentemente demolite in quanto pericolose e senza legittimità edilizia.

Fabbricato "B".

Trattasi di un edificio posto sulla sinistra, per chi accede dall'ingresso principale sulla pubblica via che si compone di più unità immobiliari di cui una dotata di un accessorio esterno all'edificio.

Il fabbricato di forma prevalentemente rettangolare, presenta più accessi dal piazzale interno e pur sviluppandosi su un solo piano fuori terra, ha altezze interne diverse.

Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio sono pessime e pertanto, lo stesso, viene dichiarato inagibile. Tale fabbricato era rappresentato anche nelle planimetrie catastali di impianto ed ha una superficie lorda complessiva di circa **mq. 527**. fa parte del fabbricato B anche un piccolo servizio adiacente al fabbricato C. la superficie lorda è circa **mq 4**.

Fabbricato "C"

E' l'edificio posto lungo il lato Nord-Est del lotto ed è costituito da due piani fuori terra ed ha accesso dal piazzale interno. Il primo piano è raggiungibile tramite una scala esterna in ferro.

L'edificio si presenta in cattivo stato di conservazione e si considera inagibile.

Il fabbricato era rappresentato anche nelle originarie planimetrie catastali. La superficie lorda del piano terra è di circa **mq. 122** mentre al piano primo è di circa **mq 104**. Adiacente al fabbricato con accesso diretto dal piazzale insiste un manufatto precario che è stato realizzato in epoca successiva su porzione di area ove nell'impianto catastale era indicata una tettoia. La superficie di tale manufatto realizzato in epoca successiva senza legittimità edilizia è di circa mq 38 .

Fabbricato "D"

Trattasi di un capannone in lamiera situato sullo stesso lato dell'edificio precedente ed è costituito da un solo piano fuori terra. L'edificio si presenta in cattivo stato di conservazione e si considera inagibile. Lo stesso edificio è stato realizzato in epoca successiva su porzione di area ove nell'impianto catastale era indicata una tettoia. La superficie di tale manufatto realizzato in epoca successiva senza legittimità edilizia è di circa mq 66

Fabbricato "E"

Trattasi di un edificio di forma rettangolare di un solo piano fuori terra. L'edificio si presenta in cattivo stato di conservazione e si considera inagibile. Il fabbricato era rappresentato anche nelle originarie planimetrie catastali. La superficie lorda complessiva è di circa **mq. 126**.

Fabbricato "F"

Il fabbricato era rappresentato anche nelle originarie planimetrie catastali. Trattasi di edificio su due piani fuori terra, il cui piano terra ha una superficie lorda complessiva di circa **mq. 61**. Al primo piano si accede tramite una scala esterna che sbarca su una piccola terrazza antistante l'ingresso. Le condizioni di manutenzione sono pessime e pertanto si considera inagibile. La superficie lorda è di circa **mq. 52** escluso la terrazza.

Fabbricato "G"

E' un corpo di fabbrica di forma rettangolare che si sviluppa in lunghezza al centro dell'area in esame, originariamente composto da più U.I.. Il fabbricato è composto da una parte edificata originariamente in muratura mentre sull'altro estremo una parte edificata recentemente con blocchi

di cemento, Nella parte centrale è realizzato con materiale precario (pannelli, onduline, ecc.) in epoca successiva al luogo di una originaria tettoia. Alcune parti sono crollate e le condizioni di manutenzione sono pessime e pertanto si considera inagibile.

La superficie lorda della porzione originaria in muratura è circa mq 44 mentre la superficie dei manufatti realizzati successivamente nel luogo di una originaria tettoia compreso il manufatto finale è circa mq 191

Un piccolo fabbricato addossato alla porzione originaria e lungo il lato maggiore del fabbricato fra gli edifici E ed F era addossata una tettoia recentemente demolita in quanto pericolosa e senza legittimità edilizia. La superficie lorda era di circa mq 61.

Fabbricato "H"

Baracca metallica recentemente demolita in quanto senza legittimità edilizia. La superficie lorda era di circa mq 142.

Fabbricato "I"

Baracca metallica recentemente demolita in quanto senza legittimità edilizia. La superficie lorda era di circa mq 26.

RIEPILODO CONSISTENZA LEGITTIMA

Nella successiva tabella si riporta la superficie dei singoli fabbricati che hanno legittimità edilizia

LORENZINI SUP. LEGITTIME	
FABBRICATO	SUPERFICIE
A PIANO TERRA	315
A PIANO PRIMO	274
B PIANO TERRA	527
B PIANO TERRA	4
C PIANO TERRA	122
C PIANO PRIMO	104
E PIANO TERRA	126
F PIANO TERRA	61
F PIANO PRIMO	52
G PIANO TERRA	44
TOTALE	1629

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione generale è pessimo e tutto il complesso è da considerarsi inagibile

DATI CATASTALI:

All'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Firenze, i beni sono intestati a Comune di Firenze. La situazione catastale non corrisponde allo stato attuale.



INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Occorre premettere che il complesso edilizio è stato inserito nell'elenco dei beni suscettibili di valorizzazione e dismissione di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge 6 agosto 2008 n. 133 e ss.mm.ii..

Pertanto, per la cessione di tale complesso si applicano le disposizioni di cui al comma 9 della norma citata, che prevedono che agli atti di trasferimento dei beni inseriti nei Piani ex art. 58, siano applicabili le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del Decreto Legge n. 351 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

Tali disposizioni consentono la formalizzazione degli atti di trasferimento con esonero dalle dichiarazioni a carico dell'alienante circa la regolarità urbanistica ed edilizia e la conformità catastale degli immobili trasferiti.

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Firenze, inserisce il complesso e le sue pertinenze esterne nell' U.T.O.E. 10 e zona di intervento A.T.a. n° 10.11 ubicata in via Lorenzini via Carlo Bemporad, con SUL esistente stimata di 1.300 mq e SUL di progetto di 1.800 mq. La modalità di intervento attraverso un piano attuativo (formazione di un comparto discontinuo con ATt per il trasferimento della SUL). La destinazione d'uso di progetto è industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi 100%.

Il complesso edilizio non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, non rientrando tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 42/2004, come attestato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza ai BB.AA. della Toscana con nota del 25/07/2005 prot.lo n°6475.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto indicato anche nella premessa, si tratta di individuare il criterio ed i parametri per individuare il più probabile valore a base asta per l'alienazione del bene con procedura pubblica; il valore è evidentemente riferito all'attualità e allo stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene.

Si tratta pertanto di individuare il valore venale in comune commercio del complesso immobiliare già citato, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta.

In considerazione della tipologia del complesso e di quanto prevedibile dalle condizioni urbanistiche, è stata considerata la possibilità di esaminare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Tale criterio è certamente il più corretto; allo stato attuale siamo in mancanza di dati certi sul tipo di intervento, sui costi e tempi di realizzazione ricavabili da un progetto esecutivo, approvato dai competenti uffici comunali. Si raggiunge comunque una buona attendibilità anche con l'applicazione di studi di fattibilità e di costi parametrici ricavabili da operatori di mercato ed esplicitati nelle specifiche riviste tecniche.

Si è quindi dell'avviso che il **criterio più idoneo sia quello di determinare il valore di trasformazione.**

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

Indagini di valori di mercato – Costi trasformazione

Per determinare il più probabile valore a base asta dei beni oggetto di alienazione si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente ai prezzi di compravendita di edifici trasformati o realizzati ex novo con la stessa destinazione di uso, nonché ai possibili costi di trasformazione comprensivi degli oneri indiretti.

Ricerca valori di mercato

Si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente ai prezzi di compravendita che sono stati rilevati per casi simili, ai valori unitari a nuovo di fabbricati ipotizzati nella situazione finale.

Particolarmente interessante è stata la ricerca dei valori di cessione delle adiacenti U.I. aventi la stessa destinazione e realizzati recentemente.

Tale insediamento è stato realizzato da circa 10 anni con capannoni costituiti da piano terreno e piano primo/soppalco oltre porzione di area esclusiva suddivisi in più U.I. Nella consistenza si riporta la superficie coperta complessiva.

Da una ricerca presso la conservatoria dei registri immobiliari e le banche dati catastali risulta che i prezzi corrisposti al netto di IVA risultano:

LOCALITA'	TIPOLOGIA	STATO	SUP. MQ	PREZZO	FONTE	VALORE UNIT. €/MQ
Lorenzini	Artigianali	Nuovo	511	770.000	Conservatoria	1.507
Lorenzini	Artigianali	Nuovo	302	530.000	Conservatoria	1.755
Lorenzini	Artigianali	Nuovo	343	530.000	Conservatoria	1.545
Lorenzini	Artigianali	Nuovo	186	335.000	Conservatoria	1.801
Lorenzini	Artigianali	Nuovo	193	400.000	Conservatoria	2.073
Lorenzini	Artigianali	Nuovo	320	423.000	Conservatoria	1.322
Lorenzini	Artigianali	Nuovo	320	422.000	Conservatoria	1.319

L'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze 1° semestre 2016 – il bene ricade nella zona periferica Castello/Il Sodo che presenta le sotto elencate valutazioni delle destinazioni:

RIFERIMENTO. Semestre 2016/1										
Zona	Destinazione	Tipologia Edilizia	Stato	Val. Mercato (€/mq)			Sup. N/L	Val. Locazione (€/mq al mese)		Sup. N/L
				Min.	Max.	N/L		Min.	Max.	
D19	Produttiva	Laboratori	normale	800	1500	L				
D19	Commerciale	Magazzini	normale	800	1500	L				
D19	Produttiva	Capannoni	normale	800	1400	L				



Tali dati dovranno essere attentamente elaborati tenendo conto della futura destinazione, della diversa 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 complesso immobiliare e dei futuri fabbricati in esame è necessario fare riferimento a fattori ascendenti e discendenti che possono influenzare positivamente o negativamente i valori unitari:

Fattori ascendenti:

- Ubicazione del complesso di fabbricati in zona in prossimità strade di comunicazione veloce.

Fattori discendenti:

- Ubicazione del complesso di fabbricati in un mediocre contesto ambientale
- Zona circostante nel complesso degradata, con la presenza di impianto di energia elettrica in adiacenza su strada secondaria, interclusa dalla rete ferroviaria e scarsa visibilità dalle principali vie di comunicazione

Ricerca costi costruzione e oneri accessori

Prezzi Tipologie edilizie

Per quanto riguarda i dati nelle successive schede sono stati reperiti dal volume edito dal collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano edizione 2004. i prezzi sono pertanto aggiornati al 2004 e sono riferiti a nuove costruzioni; gli importi rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili impresa; sono esclusi oneri professionali, urbanizzazione allacciamenti, fiscali ed imposte, profitto e terreno.

Scheda	descrizione	Costo €/mq
E 1	Capannone classe 500 copertura piana	358,00
E 7	Complesso industriale completo	661,00
E 9	Edificio industriale più livelli	567,00

Si riportano di seguito i costi parametrici indicati nelle pubblicazioni suddette. Tali valori essendo riferiti a tempi diversi vengono aggiornati con un coefficiente di adeguamento temporale.

Gli aggiornamenti sono stati rilevati da sito internet della Camera Commercio fi Firenze che fornisce tale servizio, le variazioni fanno riferimento a dati Istat per fabbricati residenziali. La percentuale di aggiornamento è stata rilevata rispetto al dato disponibile di ottobre 2016.

Per i valori pubblicati da Tipologie edilizie – Dei _ edizione 2004 si considerano i valori a gennaio 2004 e la variazione a ottobre 2016 risulta del 29,4%:

Categoria di lavori	€/mq s.u.l.	Coeff aggior.	€/mq s.u.l. aggiornato
Tipologie Edilizie – Dei – ed. 2004			
Capannone classe 500 copertura piana	358,00	1,294	463,25
Complesso industriale completo	661,00	1,294	855,33
Edificio industriale più livelli	567,00	1,294	733,70

Stima con criterio della trasformazione

Per la definizione del valore del fabbricato e dell'area con il criterio di trasformazione, si stima il valore finale dell'edificio che verrà realizzato e i costi diretti e indiretti di trasformazione 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 trasformati
- K_t = costi di trasformazione composti da costo di realizzazione, 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

Dalla scheda del Regolamento Urbanistico ATa 10.11 la SUL esistente stimata è 1300 mq mentre la SUL di progetto è 1800 mq.

Considerando che la SUL effettiva legittima esistente nel complesso immobiliare è pari a mq 1629 ed in considerazione che ai sensi dell'Art. 4 comma 5 del R.E.C. vi è una tolleranza pari al 20%.

La SUL stimata esistente può essere aumentata fino a mq 1560.

Ne consegue che la SUL di atterraggio è limitata a mq 240.

Con le cessioni da parte dell'Amministrazione comunale vi è la possibilità di richiedere la sanatoria per gli edifici o manufatti esistenti non legittimi. Nel caso specifico essendo la superficie legittima sensibilmente superiore a quella esistente maggiorata del 20% e in considerazione della superficie di progetto non modificabile senza variante la possibile richiesta appare superflua.

Per quanto sopra si opera con una stima relativa ad una area con una potenzialità di progetto di mq 1800, ma a conclusione del processo estimativo occorre individuare il minor valore per il fatto che mq 240 è SUL di atterraggio.

Dalle analisi dei dati reperiti e sopra indicati, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della ipotesi di trasformazione come previsto dalle norme si propone un valore unitario di mercato del prodotto finito pari a **Euro 1.550/mq.** di poco inferiore alla media dei dati sopra reperiti giustificata dal fatto che negli ultimi anni è stata registrata una flessione dei valori di cessione e appena superiore al valore max individuato dall'Omi giustificato dal fatto che i capannoni/laboratori sono da considerarsi nuovi.





Ipotizzando un intervento simile agli edifici circostanti, (capannoncino di due piani) i costi di realizzazione dell'intervento si propongono pari a circa quanto rilevato dalla scheda dei costi parametrici per un edificio industriale a più piani aggiornata Istat (circa 730 €/mq). Essendo un intervento che prevede anche demolizione dei fabbricati esistenti e possibile bonifica dell'area in quanto negli anni utilizzata per lavorazioni artigiane si propone una maggiorazione di circa 150 €/mq sul e pertanto un costo pari a **Euro 880.00/mq**.

Valore finale del bene = 1.800,00 mq x 1.550 €/mq = € 2.790.000,00

Si analizzano adesso i costi di trasformazione

Costo di ristrutturazione

(1.800,00 mq x 880 €/mq) = € 1.584.000,00

Spese tecnico amministrative

Le spese tecniche ed amministrative e di gestione dell'intera operazione (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 indicano nella misura del 10% dei costi suddetti: € 1.584.000,00 x 0,10 = € 158.400,00

Oneri di urbanizzazione

Ipotizzando un intervento di restauro e ristrutturazione per la destinazione ammissibile si indicano a corpo in € 65.000,00.

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari relativi alla quota interessi vengono calcolati ad un tasso del 4%, con 2 rate annuali sulla somma dei costi di realizzazione, spese tecniche ed oneri urbanistici. Gli interessi ammontano a circa € 110.000,00

Profitto dell'imprenditore

Il profitto dell'imprenditore inteso come giusto compenso ed indennità di rischio per l'intera operazione viene proposto e quantificato nella misura del 15% sulla somma dei costi: € 287.610,00

Per quanto il totale stimato per il **costo di trasformazione** ammonta a: **Kt= € 2.205.010,00**

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 possa avvenire in due anni e di indicare nel 4% il tasso commerciale di sconto comunemente ritraibile, nell'attuali condizioni di mercato, da un imprenditore ordinario.

Vt = (2.790.000,00 – 2.205.010,00) / 1,0816 = € 540.856,14

Tale valore complessivo dell'area corrisponde ad € 300,48 di mq di SUL di progetto.

Per quanto sopra indicato, considerando che la SUL esistente può essere assunta pari a mq 1560 mentre per la SUL di atterraggio mq 240 ed in riferimento al solo suolo, si propone di indicare il 30% del valore unitario sopra indicato. Si propone il valore del complesso nella situazione attuale pari a:

Valore del complesso = 1560 x 300,14 + 240 x 300,14 x 0,30 = € 490.376,23 in c.t. € 490.000,00



SINTESI PROPOSTA VALUTATIVA

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, dell'ubicazione, della consistenza, appetibilità, collocabilità, si propone quale più probabile valore di mercato a base asta dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, la somma di:

€ 490.000,00 (quattrocentonovantamila)

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.

Li, 03 Febbraio 2017

Il Responsabile
P.O. Stime e Valutazioni
Geom. Fabio Caprossi