



COMUNE DI  
**FIRENZE**

DIREZIONE  
PATRIMONIO IMMOBILIARE

Comune di Firenze  
Protocollo generale  
N. 0056783 del 20/02/2017



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

=====

Alle ore 12,00 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 Bagno a Ripoli – via di Rosano vari nn.cc. denominato “Gualchiere di Remole”

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 BAGNO A RIPOLI – VIA DI ROSANO VARI NN.CC. DENOMINATO “GUALCHIERE DI REMOLE”**

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

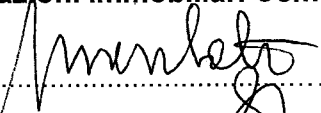
**€ 2.220.000,00 ( Euro duemilioniduecentoventimila )**

Tale valore è a corpo per l'intero complesso. Solo ai fini fiscali il valore della porzione rurale con i terreni viene indicato in € 392.000,00

=====

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..... 

Arch. Stefano Cerchiarini ..... 

Geom. Fabio Capirossi ..... 

Arch. Giuseppe Sangineto..... 

Geom. Mario Perrone ..... 

**ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "LE GUALCHIERE DI REMOLE", POSTO IN COMUNE DI BAGNO A RIPOLI VIA DI ROSANO (VARI NUMERI CIVICI) IN RIVA SINISTRA DEL FIUME ARNO.**

**OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.**

Oggetto della presente istruttoria è determinare il più probabile valore venale a base asta da proporre alla Commissione Valutazioni Immobiliari della Direzione Patrimonio, per la cessione del complesso immobiliare posto in Comune di Bagno a Ripoli denominato "Gualchiere di Remole" comprensivo di edifici, spazi pertinenziali e terreni.

**UBICAZIONE**

Il bene in oggetto è ubicato in Comune di Bagno a Ripoli, in località le Gualchiere di Remole, via di Rosano, direttamente sulla riva sinistra del Fiume Arno.

La località è prettamente agricola, con carenti servizi di collegamento (solo Autobus) sia con il comune di Bagno a Ripoli che con la vicina Pontassieve e Firenze. La località è posta a circa 7 Km. dal centro di Bagno a Ripoli ed a 13 Km. da quello di Firenze.

**DESCRIZIONE DELLA GUALCHIERA E NOTIZIE STORICHE:**

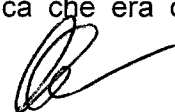
Le Gualchiere di Remole erano un importante opificio medievale appartenuto alla potente famiglia fiorentina degli Albizi fino al 1541, poi proprietà dell'Arte della Lana. Posto sulla riva sinistra dell'Arno a pochi chilometri a monte di Firenze, l'edificio era strutturato in modo da sfruttare al massimo la forza motrice generata dalle acque del fiume, usata per trattare i panni di lana. La sua costruzione risale alla metà del 1300, anche se la prima notizia certa è datata 1425.

Nel 1333 Firenze fu colpita da una grande alluvione la quale, oltre ad arrecare danni alla città, distrusse tutti i mulini e le gualchiere che all'epoca erano collocate su grandi zattere di legno ancorate alle sponde dell'Arno. Una delle cause della calamità furono proprio queste che, insieme alle pescaie che le alimentavano, impedirono il libero corso del fiume.

Il complesso era costituito, oltre che dal corpo di fabbrica principale dotato di due torri merlate, dalle opere di presa presso una pescaia posta monte, cateratte per indirizzare l'acqua verso la gora e un porticciolo (distrutto dall'alluvione del 1966) per l'approdo del traghetto che portava i panni dall'antistante Nave. Il tutto era circondato da mura e vi si accedeva attraverso due porte (distrutte dai Tedeschi nel 1944 insieme ad una porzione del fabbricato). Dopo aver cambiato varie volte proprietà e destinazioni d'uso, dagli anni '80 l'edificio è in disuso.

Pur essendo considerato uno dei maggiori esempi di archeologia pre-industriale d'Europa, lo stato attuale delle Gualchiere è di grave stato di degrado, sebbene da anni si parli di un progetto di recupero.

Le Gualchiere di Remole sono l'unico esempio ancora visibile dell'antica arte del gualcare il tessuto di lana. La gualcatura della lana era la fase più complicata e onerosa nel processo di produzione della lana, richiedeva, infatti, l'utilizzo dell'energia idraulica che era convogliata ai



macchinari attraverso una serie di opere di ingegneria idraulica. Una sequenza di canali e meccanismi articolati e coordinati con lo scopo di convogliare l'acqua per trattare il tessuto. La tipicità delle Gualchiere di Remole sta nel fatto che questi elementi si sono conservati nel tempo e sono tutt'oggi visibili.

### **CONSISTENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:**

Il complesso immobiliare è costituito da due ampi fabbricati che si sviluppano in lunghezza, paralleli al corso del Fiume. Uno, la vera e propria Gualchiera (opificio dismesso, un tempo utilizzato per la cardatura della lana, ed alcuni alloggi); l'altro un edificio promiscuo a prevalente carattere residenziale.

Non essendo i due fabbricati, per la quasi totalità accessibili, le superfici sono state desunte da vecchie planimetrie di un progetto della ex Divisione edilizia, dell'anno 1965, che rappresentavano comunque lo stato dei luoghi, fatti salvi porzioni con solai crollati.

**Il fabbricato della Gualchiera** è composto da un imponente corpo di fabbrica della tipologia a castello, a forma pressoché rettangolare che si sviluppa su 3 piani (seminterrato, terreno, primo) oltre a soffitta/colombaia. Il fabbricato è delimitato agli estremi da due torri merlate. Dal lato sud la torre merlata è affiancata da un altro corpo di fabbrica sul quale è realizzata in parte, una grande terrazza.

Una gora, tramite cateratte veniva alimentata dalla vicina pescaia e forniva l'acqua occorrente alla cardatura della lana. Subito a monte, si trova una grande area di un'ansa del fiume sulla quale si snoda un bel percorso in parte in terra battuta in parte riva del fiume, che giunge ad un piccolo fabbricato che racchiude l'impianto della presa d'acqua (cateratta) della gora, alla pescaia del fiume in loc. le Sieci.

L'edificio si trova da decenni in stato di abbandono, pericolante, in parte colonizzato da piante infestanti e per la maggior consistenza non è agibile.

Per la impossibilità di accesso, le consistenze sono state misurate graficamente su rilievi eseguiti dall'Amministrazione comunale negli anni '60. Dalle misurazioni grafiche la superficie lorda al piano seminterrato è di mq. 761 circa, al piano terreno di mq 593 circa, al piano primo di mq 367 circa oltre e mq. 81 di terrazze.

Nel conteggio delle stesse non si è tenuto prudenzialmente conto di una piccola porzione a piano seminterrato individuata nella mappa catastale dalla particella 53; i locali sono deruti da oltre 25 anni e nello stesso luogo vi è una tettoia precaria realizzata senza titolo. Le superfici di tali locali erano circa 50 mq. La situazione degli anni '40 rilevabile dall' accostamento delle planimetrie catastali di impianto raffigura anche un fabbricato addossato alla torre a monte lato piazzale anche sovrastante la gora ( particelle 14 e 15 ). Tale fabbricato che si sviluppava per due piani fuori terra non è più esistente da tempo. La superficie complessiva delle porzioni non più esistenti era circa 226 mq.

**L'altro fabbricato**, distaccato e parallelo alla Gualchiera, è separato da questa da un'area pertinenziale della larghezza di circa 20 metri ed è accessibile dalla via di Rosano, strada Provinciale che collega Firenze a Pontassieve. Il fabbricato, posto a destra per chi arriva, si sviluppa su due piani; al piano terreno si trovano prevalentemente fondi, magazzini ed un locale, ex negozio di alimentari, mentre al piano primo quasi esclusivamente abitazioni; la parte terminale dell'edificio è un fabbricato rurale (ex abitazione colonica) con vari corpi di fabbrica.

Le consistenze misurate graficamente su rilievi degli anni '60 indicano una superficie al piano terreno di mq 965 circa, al piano primo di mq 617 circa, oltre e mq. 31 di soffitta.

Sul retro è presente un area scoperta pertinenziale diretta di varie unità immobiliari di una superficie complessiva di circa 355 mq.

Non sono stati conteggiate ampie tettoie e manufatti precari che insistono sul terreno in prossimità del fabbricato rurale in quanto non legittimi e non rappresentati nelle mappe.

Gli edifici sono corredati da terreni a monte dei fabbricati con la gora e la presa sul fiume Arno, in prossimità della pescaia in località le Sieci. Sul lato destro della gora lo stato di fatto dei terreni è diverso ( molto più ampio) dalla rappresentazione catastale per fenomeni di deposito o possibile erosione del fiume Arno nell'arco degli anni e secondo i peridi piena di flusso delle acque. Le superfici catastali dei terreni comunali a destra della gora come rappresentati negli elaborati catastali sono di mq 12.890 mentre i terreni a sinistra della gora a vocazione agricola sono di mq 25.270 per una superficie complessiva di mq. 38.160.

Il complesso immobiliare menzionato è soggetto a provvedimento di tutela (376/2013) da parte del Ministero per i beni e delle attività Culturali e del Turismo, notificato al Comune di Firenze con nota prot. 13274 del 22/8/2013.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

Lo stato di manutenzione generale del complesso è pessimo. L'edificio delle Gualchiere è per la maggior parte tamponato e recintato in quanto inagibile mentre il fabbricato a prevalente uso residenziale è generalmente in mediocre o pessimo stato, sia nelle parti comuni, che interne. Alcune piccole porzioni sono tuttora occupate, ma ai fini della presente stima il bene si considera libero da persone e cose.

#### **DATI CATASTALI:**

All'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, i beni sono intestati a Comune di Firenze e le varie U.I. o terreni sono indicati nell'allegato.

#### **PROPRIETÀ E POSSESSO:**

Il complesso immobiliare unitamente ai terreni elencati nell'allegata tabella, la gora e la presa sul fiume sono di proprietà del Comune di Firenze. Sono stati acquistati dalla Camera di Commercio e Industria di Firenze tramite un' atto di acquisto del 07.11.1918 rep. n. 14705, fascicolo n. 5413 ai rogiti del Not. Emanuele del fu Pasquale Tafani e registrato il 26.11.1918 al n. 1605 vol. 312 nonché trascritto a Firenze il 24.01.1919 vol. 645 art.166.

Il complesso immobiliare è per la maggiore consistenza inagibile, con porte e finestre tamponate. Alcune porzioni sono vuote, mentre risultano alcune occupazioni; in particolare due abitazioni gestite da Casa spa ed un conduttore il cui contratto è gestito dal Servizio Gestione Patrimonio.

Ai fini della stima il complesso si considera libero da persone e cose con onere per l'Amministrazione di liberarlo prima della stipula del contratto.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO NEL COMUNE DI BAGNO A RIPOLI.**

Il Piano Strutturale del Comune di Bagno a Ripoli ( approvato con Delibera CC n. 40 del 21 aprile 2015) detta gli indirizzi della trasformazione del territorio e all'art. 28 - " Edifici matrice dell'identità storico culturale" individua la punto 3 Le Gualchiere di Remole, inoltre all'art. 69 - "UTOE-Vallina" individua la valorizzazione delle Gualchiere di Remole quale Centro Direzionale del Parco Fluviale rimandando al Regolamento Urbanistico una specifica disciplina d'uso finalizzata a combinare il





restauro del Complesso con modalità di utilizzazione sostenibili garantendone l'unitarietà e la fruizione pubblica.

Il Regolamento Urbanistico, del Comune di Bagno a Ripoli approvato con Delibera del C.C. n. 41 del 21 aprile 2015, individua il complesso degli edifici delle Gualchiere di Remole nelle N.T.A. all'art. 43 - "Complessi storico culturali di rilevanza territoriale" quale complesso, in coerenza con il P.S., destinato a costituire una struttura polifunzionale strategica finalizzata alla formazione, alla cultura, alla convegnistica, alla ricreazione, alla ristorazione, alla recettività ( art. 43 comma 2 prestazioni qualitative 2.2.).

Tutti gli interventi devono essere attuati quindi attraverso un Piano Attuativo accompagnato da apposito business plan che deve essere approvato dal Comune di Bagno a Ripoli e dalle Soprintendenze Archeologica della Toscana, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Firenze, Pistoia e Prato e dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo della Toscana.

Con nota del 23/12/2016 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha notificato la delibera 230/2016 di autorizzazione all'alienazione con indicate le prescrizioni e condizioni.

## 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 mediante procedura di evidenza 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 determinare il valore venale in regime di libero mercato 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 prendere in esame il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede la determinazione 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; anche se 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. Tuttavia, si può raggiungere una buona attendibilità dei dati anche con l'applicazione di studi di fattibilità e 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 del 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.

Le aree scoperte che costituiscono il piazzale fra i due fabbricati nonché la gora e porzione dei terreni sulla riva dell'Arno graffiati agli edifici rientrano nei conteggi estimativi del valore di trasformazione mentre i terreni a monte degli edifici e censiti al catasto terreni vengono stimati direttamente con un criterio comparativo.

## 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 con la stessa destinazione di uso, nonché ai possibili costi di trasformazione comprensivi degli oneri indiretti.

### Ricerca valori di mercato

Pur in tali incertezze si evidenzia che è possibile un completo e complessivo restauro dei fabbricati esistenti secondo destinazioni previste dalle norme urbanistiche e comunque, per quanto indicato dal Ministero Beni Culturali, con destinazioni d'uso compatibili con la fondamentale esigenza di preservare l'identità storico-artistica del bene tutelato.

A tal proposito si specifica che la ricerca non può essere eseguita su immobili simili per la unicità del bene ma sono stati ricercati beni con alcune destinazioni assimilabili posti nella medesima zona.

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, nonché alle percentuali di incidenza delle aree, in funzione del valore dell'immobile e quanto utile a definire il valore del complesso immobiliare.

A tale scopo si è consultato oltre a varie offerte sul mercato **l'Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate di Firenze 1° semestre 2016 – il bene ricade in comune di Bagno a Ripoli Zona omogenea E5- sub urbana (Vallina, Villamagna, San Romolo) e riporta:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2.000,00	2.900,00	L	6,40	9,3	N
Ville e Villini	NORMALE	2.600,00	3.900,00	L	8,30	12,4	N
Magazzini	NORMALE	700,00	1.300,00	L	3,70	6,8	N
Laboratori	NORMALE	700,00	1.300,00	L	4,00	7,4	N

### Consulente immobiliare quotazioni primavera 2015 – Bagno a Ripoli abitazioni nuove

Valori mercato:

centro/pregio € 4400/mq semicentro € 3000/mq periferia € 2000/mq

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 un ottimo contesto ambientale, zona silenziosa, immersa nel verde.
- Complesso immobiliare di carattere storico recuperato con interventi che si ipotizzano di qualità medio alta.

Fattori discendenti:

- Lontananza da centri abitati e linee di trasporto pubblico.
- Tempi di recupero non immediati.
- Importanti interventi di restauro per utilizzare i beni, con possibili destinazione pubbliche su porzione di essi

**Ricerca costi costruzione e oneri accessori**

**Bollettino Architetti**

Nella tabella seguente si riportano i costi di nuova costruzione, attinenti con i beni da stimare e ristrutturazione indicati dal bollettino degli architetti riferiti a gen 2012

Rif.	Categoria di lavori	€/mc v.p.p.	€/mq s.u.l.
	<b>RESTAURI E RISTRUTTURAZIONI</b>		
	Ristrutturazione tipo leggero		690,88
	Ristrutturazione tipo medio		1056,90
	Ristrutturazione tipo pesante		1601,39

**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
A 4	Villa tipo A	1.095,00
A 5	Villa tipo B	944,00
C 1	Ristrutturazione Villa Patrizia	1.046,00

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 di Firenze che fornisce tale servizio; le variazioni fanno riferimento a dati Istat per fabbricati residenziali e la percentuale di aggiornamento è stata rilevata rispetto al dato disponibile "gennaio 2016".



Per i valori indicati dall'Ordine degli Architetti di Firenze, da gen 2012 ad ott. 2016, l'aggiornamento risulta del 2,0 %.

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

Categoria di lavori	€/mq s.u.l.	Coeff aggior.	€/mq s.u.l. aggiornato
<b>Ordine Architetti Firenze</b>			
Ristrutturazione tipo leggero	690,88	1,02	704,70
Ristrutturazione tipo medio	1056,90	1,02	1.078,04
Ristrutturazione tipo pesante	1601,39	1,02	1.633,42
<b>Tipologie Edilizie – Dei – ed. 2004</b>			
Villa tipo A	1.095,00	1,294	1.416,93
Villa tipo B	944,00	1,294	1.221,54
Ristrutturazione Villa Patrizia	1.046,00	1,294	1.353,52

#### 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.

$$Vt = (Vm - Kt) / q^n$$

Ove

- Vm = Valore di mercato dell'area e fabbricati trasformati
- Kt = 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

Quale parametro tecnico del valore e dei costi si utilizza la superficie lorda ragguagliata che a differenza della superficie reale tiene conto delle differenze qualitative dei singoli spazi. Per la porzione tuttora esistente a piano seminterrato dell'edificio della Gualchiera si propone un coeff. di 0,6 sia per la conformazione fisica dei locali sia perché appare la zona più adatta per essere destinata ad assolvere la funzione pubblica.

Per le porzioni degli edifici non più esistenti facenti parte della Gualchiera ma di cui era documentata l'esistenza non si hanno certezze sulla possibilità di recupero funzionale quale elemento storico. Per tale consistenza ai soli fini di indicare un valore complessivo dell'intero complesso si propone di considerare una percentuale minima nella misura del 20% senza che questa consistenza possa dare aspettative di ricostruzione.

Per comodità di individuazione il fabbricato parallelo alla Gualchiera comprensivo della porzione rurale verrà denominato "fabbricato residenziale"



sup ragguagliata	Edificio Gualchiera		
	mq	coeff ragg	sup ragg
seminterrato	761,00	0,60	456,60
piano terreno	593,00	1,00	593,00
piano primo	367,00	1,00	367,00
terrazze	81,00	0,30	24,30
fabbricati deruti	276,00	0,20	55,20
<b>TOTALE</b>			<b>1.496,10</b>

sup ragguagliata	edificio residenziale		
	mq	coeff ragg	sup ragg
piano terra	965,00	1,00	965,00
piano primo	617,00	1,00	617,00
soffitta	31,00	0,50	15,50
area esterna	355,00	0,10	35,50
<b>TOTALE</b>			<b>1.633,00</b>

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 urbanistiche del Comune di Bagno a Ripoli, nonché dalle prescrizioni della Soprintendenza si propone un valore unitario di mercato del prodotto finito pari ad **Euro 3.500/mq.** per l'edificio della Gualchiera che presenta caratteri architettonici importanti ed **Euro 3.100/ mq** per il fabbricato residenziale.

I costi di realizzazione essendo un intervento che interessa anche le strutture di un fabbricato storico si propongono pari ad **Euro 1.850/mq** per l'edificio della Gualchiera ed **Euro 1.650/ mq** per il fabbricato residenziale .

Seppure si consideri un intervento unitario da eseguirsi contemporaneamente nello stesso arco di tempo, appare necessario distinguere i conteggi fra i due fabbricati in quanto l'edificio residenziale è costituito in parte anche da un fabbricato rurale che segue un regime fiscale diverso. Per individuare i due valori si procede come segue:

#### **Determinazione del Valore finale del bene**

Gualchiera = (1.496,10 mq ragg. x 3.500 €/mq.) = **Euro 5.236.350,00**  
 Fabbricato residenziale = (1.633,00 mq ragg. x 3.100 €/mq.) = **Euro 5.062.300,00**

#### **Determinazione del costo di trasformazione**

##### Costo di ristrutturazione

Gualchiera = (1.496,10 mq ragg. x 1.850 €/mq.) = Euro 2.757.785,00  
 Fabbricato residenziale = (1.633,00 mq ragg. x 1.650 €/mq.) = Euro 2.694.450,00

#### 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 12% dei costi suddetti:

Gualchiera = Euro 2.757.785,00 x 0,12 = Euro 332.134,20

Fabbricato residenziale = Euro 2.694.450,00 x 0,12 = Euro 323.334,00

#### Oneri di urbanizzazione

Ipotizzando un intervento di restauro e ristrutturazione per la destinazione ammissibile si indicano a corpo

Gualchiera = Euro 57.000,00

Fabbricato residenziale = Euro 55.000,00

#### Oneri finanziari

Considerando un intervento unitario dell'intero complesso della durata di 4 anni, gli oneri finanziari relativi alla quota interessi vengono calcolati ad un tasso del 4% con 4 rate annuali sulla somma dei costi di realizzazione, spese tecniche ed oneri urbanistici. Gli interessi ripartiti sui due fabbricati ammontano a circa:

Gualchiera = Euro 321.000,00

Fabbricato residenziale = Euro 320.000,00

#### 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 e oneri tecnici, urbanistici e finanziari:

Gualchiera = Euro 521.687,88

Fabbricato residenziale = Euro 508.917,60

Per quanto sopra, risulta quindi che il **costo totale di trasformazione suddiviso fra i due edifici** ammonta a:

Gualchiera = **Euro 3.999.607,08**

Fabbricato residenziale = **Euro 3.901.701,60**

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 con un intervento unitario in quattro anni e di indicare nel 4,0% il tasso commerciale di sconto comunemente ritraibile, nelle attuali condizioni di mercato, da un imprenditore ordinario.

Gualchiera = **Vt = (5.236.350,00 - 3.999.607,08) / 1,169859 = Euro 1.057.172,33**

Fabbricato residenziale = **Vt = (5.062.300,00 - 3.901.701,60) / 1,169859 = Euro 992.084,00**

Al valore della parte edificata occorre aggiungere il valore dei terreni a monte agli edifici e censiti al Catasto Terreni.

Per le aree comunali a destra della gora, vista la qualità catastale si propone un valore unitario di € 1,50/mq. Per aree agricole sulla sinistra della gora, viste le qualità catastali si propone in valore unitario di € 6,0/mq

Ne consegue il valore complessivo delle aree a catasto terreni di :

$$\text{valore} = 12.890 \text{ mq} \times 1,5 \text{ €/mq} + 25270 \text{ mq} \times 6,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 170.955,00$$

Valore complessivo attuale del complesso immobiliare risulta =

$$\text{Valore} = 1.057.172,33 + 992.084,00 + 170.955,00 = \text{€ } 2.220.211,64 \text{ in c.t. } \text{€ } 2.220.000,00$$

Considerando che il fabbricato rurale fra piano terreno e primo è circa 365 mq in riferimento alla consistenza ragguagliata del fabbricato residenziale incide per circa il 22,35%.

Ai fini fiscali il valore per la parte rurale comprensiva dei terreni è

$$\text{Valore fiscale fabbricato rurale e terreni} = (992.084,00 \times 0,2235) + 170.955,00 = \text{Euro } 392.685,77$$

in cifra tonda € 392.000,00

### **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:

**Euro 2.220.000,00 ( duemilionicentocinquantamila)**

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, 03/02/2017

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

