



**Verbale della riunione tenuta dalla Commissione
Valutazioni Immobiliari il 19/12/2019.**

=====

Alle ore 12,00 del giorno 19/12/2019 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 più probabile valore di cessione di immobile posto in Firenze Via delle cinque vie n.c. 5 (terreno + annessi) ⁽¹⁾.

Presiede:

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

sono presenti:

- Arch. Stefano Cerchiarini - Dirigente servizio gestione Patrimonio
- Ing. Donato Di Cecilia - Resp. P.O. Stime e Valutazioni
- Arch. Giuseppe Sangineto - Resp. P.O. Gestione Tecnica Patrimonio Immobiliare
- Arch. Franca Benelli - Tecnico esperto nominato

⁽¹⁾ La presente istruttoria di stima, sebbene definita in data odierna, è già stata discussa nelle Commissioni Valutazioni Immobiliari antecedenti.

1) VALORE DI CESSIONE DI IMMOBILE POSTO IN FIRENZE VIA DELLE CINQUE VIE N.C. 5 (TERRENO + ANNESSI).

Esaminata l'istruttoria presentata dall'Ing. Donato Di Cecilia (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, il valore e con tutto quanto specificato.

Per il bene sopra indicato e posto in Firenze, Via delle cinque vie n.c. 5 viene indicato un valore di cessione di € **42.000,00 (euro quarantaduemila/00).**

=====

Note per contratto:

- l'immobile presenta quattro annessi (tre dei quali presentano pareti laterali di limitata altezza con strutture fatiscenti e sono attualmente privi di copertura) per i quali è stata fatta richiesta di condono, che non è stato ancora rilasciato e che probabilmente verrà negato vista la presenza di parere favorevole espresso dalla commissione edilizia solo per uno dei quattro (annesso D);
- l'immobile presenta il passaggio di un tubo di scarico del diametro di circa 10cm (interrato ad una profondità di circa 50cm) che collega la fossa biologica dell'unità immobiliare adiacente alla fognatura comunale; attualmente viene corrisposta un'indennità di occupazione di 227,65 euro all'anno da parte del Sig. Monciatti Rolando e della Sig.ra Montigiani Misa al Comune di Firenze per il diritto di passaggio del tubo di scarico (in relazione alla concessione scaduta di cui alla Deliberazione n.3236/2577 del 11 agosto 1995);
- si ritiene opportuno avvisare i Sig.ri Monciatti Rolando e Montigiani Misa, titolari del diritto di passaggio di tubo di scarico attraverso l'immobile, dell'eventuale operazione di compra-vendita.

La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio

Dott.ssa Francesca Pascuzzi

Arch. Stefano Cerchiarini

Ing. Donato Di Cecilia

Arch. Giuseppe Sanginetto

Arch. Franca Benelli

[Handwritten signatures of the commission members]

ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI CESSIONE DI UNITA' IMMOBILIARE SITUATA A FIRENZE IN VIA DELLE CINQUE VIE N.5



1. PREMESSA

In seguito alla manifestazione di interesse da parte del Sig. Giuseppe Chiarusi all'acquisto dell'immobile indicato in oggetto (ultimo sollecito pervenuto via e-mail il 15-05-2019 da parte dell'Avv. Rindori), è stata richiesta la redazione della perizia di stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile stesso e meglio descritto di seguito, è stato eseguito un sopralluogo sul posto in data 22 agosto 2019 (esterno, come meglio descritto al paragrafo 7) e sono stati effettuati gli opportuni accertamenti; si relaziona quanto di seguito.

2. SCOPO ED OGGETTO DI STIMA

Scopo della stima è portare a conoscenza della Commissione Valutazione tutti i parametri necessari per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituito da un terreno su cui insistono alcuni annessi classificati come C/2 (magazzini/depositi), situato a Firenze in via delle cinque vie n.5, confinante con l'aggregato edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare di proprietà del Sig. Chiarusi.

Secondo l'inventario delle proprietà del Comune di Firenze, il bene risulta classificato come **bene patrimoniale disponibile**.

Secondo l'atto ricognitivo del patrimonio del Comune di Firenze, il bene risulta assegnato alla Direzione Patrimonio Immobiliare per la gestione e alle **Direzione Ambiente/Direzione Servizi tecnici** per le manutenzioni ordinaria e straordinaria.

Per la stima si è tenuto conto delle condizioni dell'immobile riscontrate nel corso del sopralluogo del 22 agosto 2019.

3.METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodo che consente di stimare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto, contrattati in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questa metodologia di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il valore economico a cui il bene immobile potrebbe essere venduto, al momento della stima. Il procedimento comparativo giunge alla stima del valore di mercato mediante comparazione con immobili recentemente venduti, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore di mercato del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei valori ricavati da indagini di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "comparabili". Dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche delle vendite degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject, per ottenere il valore di mercato corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

4.UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel Comune di Firenze, in via delle cinque vie n.5.

5.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio provinciale Territorio e Servizi catastali, l'immobile è censito con i seguenti dati:

- Catasto Terreni, foglio 145, particella A, qualità classe ENTE URBANO, superficie 380 mq;
- Catasto Fabbricati, foglio 145, particella A, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 8, consistenza 80 mq, superficie catastale 93 mq, rendita € 532,98, piano T.

La particella risulta intestata al Comune di Firenze.

6.DATI URBANISTICI

Secondo la variante del Piano Strutturale (PS) approvata con deliberazione CC 2015/C/00025 del 02 aprile 2015, l'immobile:

- è situato in un'area dichiarata di notevole interesse pubblico (vincolo paesaggistico);
- è situato in una zona a prevalente o esclusiva funzione agricola;
- è situato all'interno del sistema della collina e del sub-sistema della collina coltivata;
- è situato all'interno dell'Utoe 4.

Secondo il Regolamento Urbanistico (RU) vigente approvato con deliberazione CC 2015/C/00025 del 02 aprile 2015, l'immobile:

- ricade nell'ambito di "edifici singoli o aggregati di interesse documentale – spazio aperto".

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (NTA) approvate con deliberazione CC 2015/C/00025 del 02 aprile 2015 e coordinate alla variante approvata con deliberazione CC 2019/C/00018 del 18 marzo 2019:

- all'art.13 comma 5, "Si intendono per edifici singoli o aggregati di interesse documentale quegli edifici anche aggregati a formare nuclei o porzioni residue di tessuto che testimoniano i caratteri storici del paesaggio urbano e rurale. [...] Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4

relativa a sub-sistemi ed ambiti. Gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.”;

• all'art.13 comma 6, “L'intervento di ristrutturazione edilizia su immobili classificati come: emergenze di valore storico-architettonico; emergenze di interesse documentale del moderno; tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale; edifici singoli o aggregati di interesse documentale; è soggetto alle seguenti limitazioni:

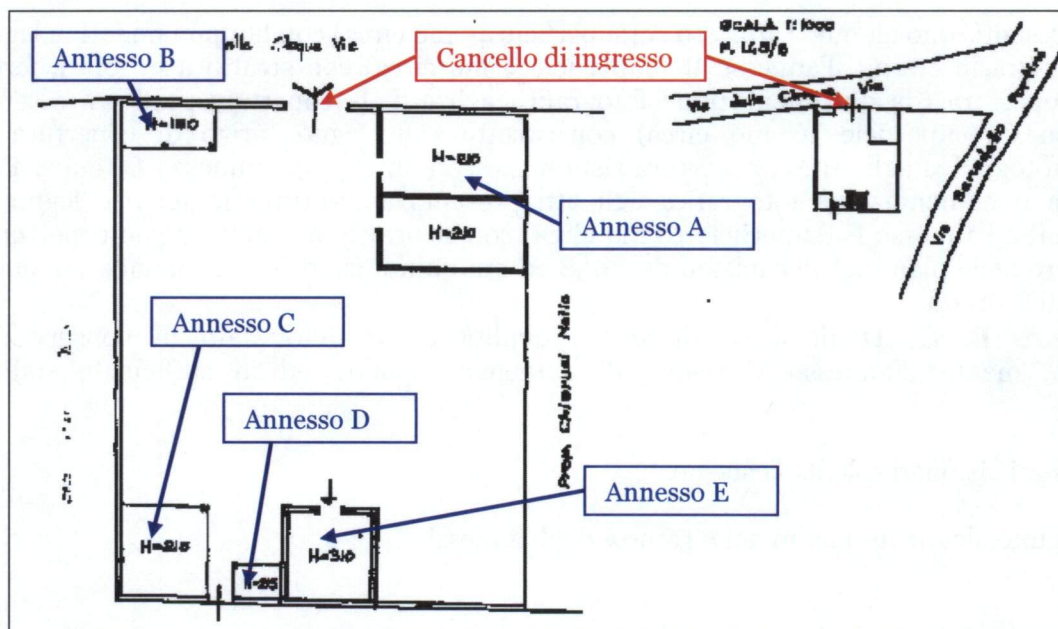
- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni; - non sia incrementato il volume lordo complessivo; - non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture; - 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; - non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili; - siano mantenuti gli apparati decorativi ove presenti.

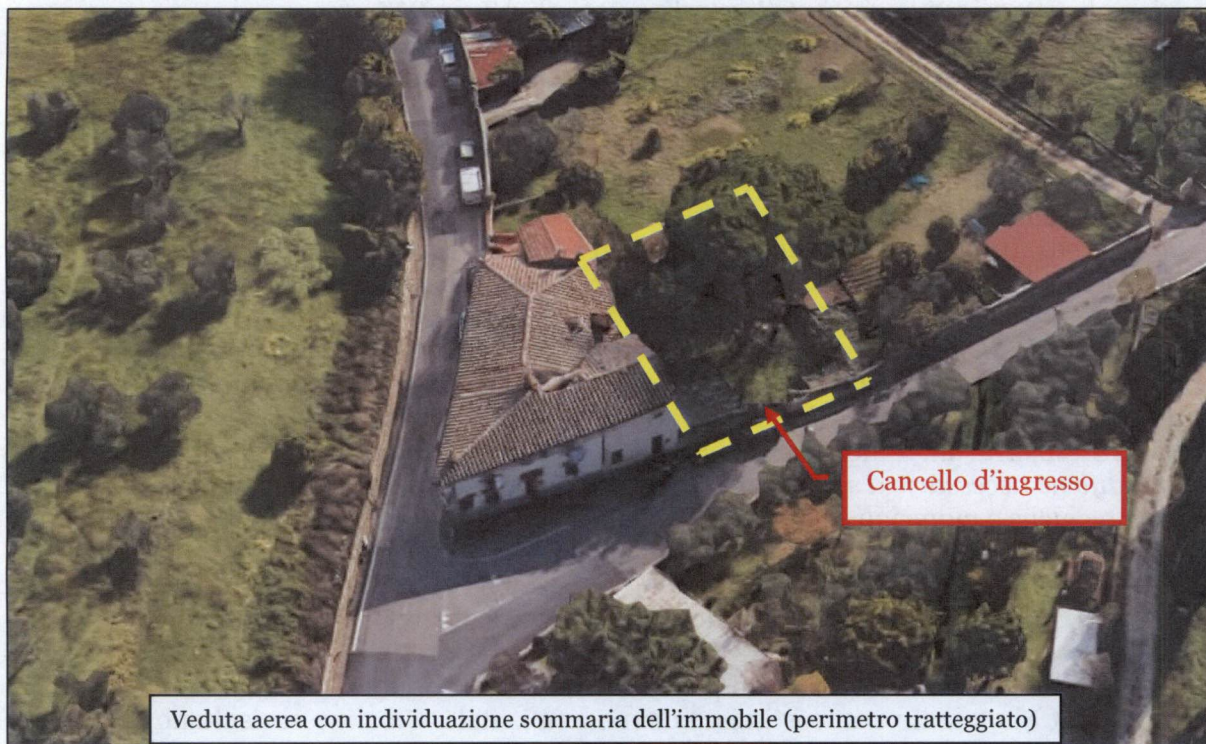
L'immobile è oggetto di una richiesta di condono (posizione S/68042/1985 protocollo n.46656/1987 del 19-12-1987), che riguarda quattro annessi presenti sul terreno. Da controllo effettuato presso l'ufficio condoni del Comune, la pratica è ancora aperta ed è presente nel fascicolo un verbale della commissione edilizia dove viene rilasciato parere favorevole al condono solo per l'annesso D (non per gli annessi A, B, C) in quanto non costituisce danno ambientale. Gli annessi risultano tutti accatastati con destinazione d'uso C/2 (magazzini/depositi).

7. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile è posizionato nel comune di Firenze in prossimità dell'intersezione tra via delle cinque vie e via Benedetto Fortini, nella zona di Ponte a Ema, nel quartiere 3, a sud-est rispetto al centro storico, in un contesto periferico scarsamente urbanizzato (fuori dal perimetro del centro abitato), a circa 4,5 km dalla stazione ferroviaria di S. Maria Novella.

Si riporta di seguito uno schema planimetrico dell'immobile ed un'immagine aerea dell'area con l'individuazione sommaria dell'immobile.





Durante il sopralluogo effettuato in data 22 agosto 2019 dall'esterno dell'area, si è potuto riscontrare quanto segue:

- l'area risulta delimitata da muri di confine su tre lati e dai muri dell'aggregato edilizio presente sul lato verso est;
- l'accesso all'area avviene da un cancello carrabile in ferro prospiciente su via delle cinque vie (civico n.5);
- l'area risulta ricoperta di erba, con presenza di alberi ed arbusti (in particolare tre pini su cui è stata effettuata anche una VTA nel maggio 2016); visivamente si evince una scarsa manutenzione della vegetazione;
- gli annessi presenti sono cinque: l'annesso **A** (superficie 45 mq circa) con tamponamenti in legno e ferro, e con copertura in eternit, l'annesso **B** (superficie 9 mq circa) con struttura in forati, ferro e legno, privo di copertura (da documentazione fotografica agli atti, la copertura risultava essere in eternit), l'annesso **C** (superficie 16 mq circa) con struttura in legno, privo di copertura (da documentazione fotografica agli atti, la copertura risultava essere in coppi), l'annesso **D** (superficie 4 mq circa) che da documentazione fotografica agli atti presentava struttura in ferro e legno con copertura in eternit e l'annesso **E** (superficie 18 mq circa) con struttura in muratura con copertura in coppi, che compare nelle planimetrie catastali del 1958 ed era quindi già esistente quando era ancora attivo il cimitero di S.Brigida;
- Gli annessi **A**, **B**, **C**, **D** risultano di scarsa qualità ed in uno stato di conservazione scadente/pessimo, mentre l'annesso **E** risulta di sufficiente qualità ed in sufficiente stato di conservazione.

Gli annessi sono stati visionati solo dall'esterno.

Si riportano di seguito alcune immagini del terreno e degli annessi.



Annesso A



Annesso B



Annesso C



Annesso E

8. INDAGINI DI MERCATO

Come detto, la stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach). Come comparabili sono stati assunti immobili residenziali presenti nel mercato immobiliare, situati nelle zone limitrofe.

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, l'immobile ricade nella Zona periferica D3 : Nave a Rovezzano – Ponte a Ema, caratterizzata dai seguenti dati (aggiornati al 1° semestre 2019):

- Destinazione residenziale - Tipologia Abitazioni civili:

Valori di mercato - stato di conservazione normale: min. 1950 €/mq, max. 2800 €/mq. (Sup. L);

9. VALUTAZIONI

Per quanto riguarda le consistenze, nei conteggi sono state utilizzate le superfici catastali, verificate in maniera speditiva sul posto.

Il terreno è stato assimilato a giardino privato di pertinenza di immobile residenziale e gli annessi sono stati considerati locali di pertinenza esclusiva accessoria (destinazione magazzino/deposito come da visura catastale) sempre di immobile residenziale.

Gli annessi che risultano alla data del sopralluogo privi di copertura, non sono stati considerati come volumi condonabili; la superficie che occupano è stata conteggiata come terreno.

Per la definizione del valore di vendita dell'immobile allo stato attuale, sono stati utilizzati per questo caso specifico coefficienti di ragguaglio meglio descritti negli allegati 2e e 4c.

Nell'allegato 2e è presente un primo coefficiente di ragguaglio che tiene conto della tipologia e della destinazione d'uso delle varie parti dell'immobile.

Nell'allegato 4c è presente un secondo coefficiente di ragguaglio che tiene conto dello stato di conservazione e delle caratteristiche delle varie parti dell'immobile.

10. CONCLUSIONI

Come riportato in dettaglio nell'allegato 4b, il valore unitario di vendita stimato per immobili con destinazione residenziale è di 2.400,00 €/mq (valore arrotondato).

Considerato che la vendita riguarda solo il terreno e gli annessi (pertinenze relative ad un'unità residenziale), è stato preso in considerazione come "subject" un'unità residenziale con caratteristiche medie riferite alla zona.

Come riportato in dettaglio negli allegati 2e e 4c, la superficie del terreno (al netto dalla superficie occupata dagli annessi coperti a destinazione magazzino/deposito) risulta pari a circa 316,5 mq, corrispondente ad una superficie ragguagliata pari a 11,93 mq, mentre la superficie commerciale degli annessi coperti a destinazione magazzino/deposito risulta pari a circa 63,5 mq, corrispondente ad una superficie ragguagliata pari a 5,55 mq.

Quindi, viene proposto come valore di vendita dell'immobile:

Valore = 2.400,00 * (11,93 + 5,55) = 41.952,00 € arrotondato a **42.000,00 €**.

Tale importo è da considerarsi un valore a corpo ed anche lievi differenze sulle misurazioni non danno luogo ad eventuali revisioni.

Note per contratto:

- l'immobile presenta quattro annessi (tre dei quali presentano pareti laterali di limitata altezza con strutture fatiscenti e sono attualmente privi di copertura) per i quali è stata fatta richiesta di condono, che non è stato ancora rilasciato e che probabilmente verrà negato vista la presenza di parere favorevole espresso dalla commissione edilizia solo per uno dei quattro (annesso D);
- l'immobile presenta il passaggio di un tubo di scarico del diametro di circa 10cm (interrato ad una profondità di circa 50cm) che collega la fossa biologica dell'unità immobiliare adiacente alla fognatura comunale; attualmente viene corrisposta un'indennità di occupazione di 227,65 euro all'anno da parte del Sig. Monciatti Rolando e della Sig.ra Montigiani Misa al Comune di Firenze per il diritto di passaggio del tubo di scarico (in relazione alla concessione scaduta di cui alla Deliberazione n.3236/2577 del 11 agosto 1995);
- il Sig. Chiarusi Nello e successivamente l'erede Sig. Chiarusi Giuseppe hanno pagato in passato l'indennità di occupazione per l'utilizzo dell'immobile in riferimento alla concessione n.38869 del 19 febbraio 1971 stipulata in seguito alla deliberazione n.2336/278/G.M. del 30 ottobre 1970;
- si ritiene opportuno avvisare i Sig.ri Monciatti Rolando e Montigiani Misa, attualmente titolari del diritto di passaggio di tubo di scarico attraverso l'immobile, dell'eventuale operazione di compravendita.

ALLEGATI:

- All. 1 tavola d'insieme - planimetria - documentazione fotografica;
- All. 2 dati catastali (visure, planimetrie) - consistenze – superfici ragguagliate;
- All. 3 sintesi urbanistica: si rimanda a quanto riportato in istruttoria;
- All. 4 ricerche di mercato – comparabili – calcolo MCA – elaborazioni di stima;
- All. 5 documenti utili (parere commissione edilizia riferito alla posizione S/68042/1985, planimetria passaggio tubazione).

Collaboratori:
Ing. Andrea Vicini

dicembre 2019

Il Responsabile ⁽¹⁾
P.O. Stime e Valutazioni
Ing. Donato Di Cecilia



⁽¹⁾ Incarico conferito con Determina Dirigenziale n.4904 del 27/06/2019 e decorrenza dal 01/07/2019.