

**DETERMINAZIONE FULL DEL VALORE DI MERCATO
DI N.1 UNITA AD USO DIREZIONALE (EX CENTRO DIAGNOSTICO)
UBICATA A FIRENZE (FI), VIALE F.LLI ROSSELLI 60-62-64 (PORZIONE 1)**



ASTE
GIUDIZIARIE®

DICEMBRE 2023

INDICE

1.	PREMESSE	3
2.	EXECUTIVE SUMMARY	4
3.	DEFINIZIONI	6
4.	MERCATO IMMOBILIARE	7
	Overview generale	7
	Il mercato immobiliare italiano	8
	Focus: Firenze	11
	Il mercato immobiliare di riferimento	14
5.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	16
6.	DESCRIZIONE	17
7.	CONSISTENZE	18
8.	DATI CATASTALI	18
9.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	19
10.	DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	24
11.	CRITERI DI VALUTAZIONE	24
12.	VALUTAZIONE DELL'ASSET	25
13.	VALORE DI PRONTO REALIZZO	27
14.	CONCLUSIONI	27
15.	ALLEGATI	28
	Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali	29
	Allegato B – Limiti della presente relazione	30
	Allegato C – Documentazione fotografica	31

Milano, 20 dicembre 2023

██████████
Via San Domenico 87
50133 Firenze

Oggetto: **Determinazione full del valore di mercato di n.1 unità ad uso direzionale (ex centro diagnostico) ubicata a Firenze (FI), Viale F.lli Rosselli 60-62-64 (porzione 1).**

ASTE GIUDIZIARIE®



1. PREMESSE

In conformità alle Vostre istruzioni abbiamo preso in considerazione l'assets a destinazione d'uso direzionale (ex centro diagnostico) ubicata a Firenze (FI), Viale F.lli Rosselli 60-62-64 (porzione 1).

Il fine della presente analisi è rappresentato dalla determinazione del più probabile valore di mercato dell'asset alla data di riferimento del **20 dicembre 2023**, che risulta essere, post minimo arrotondamento apportato, pari a:

€ 2.640.000,00
(Euro duemilioneiseicentoquarantamila/00)

2. EXECUTIVE SUMMARY

DATA REPORT	Milano, 20 dicembre 2023
DESTINATARIO	[REDACTED]
IMMOBILI	N.1 asset a destinazione d'uso direzionale (ex centro diagnostico) ubicato a Firenze (FI), Viale F.lli Rosselli 60-62-64 (porzione 1).
DATA VALUTAZIONE	20 dicembre 2023
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Determinazione full del valore di mercato
METODO VALLUTATIVO	Metodo Comparativo
VALORE DI MERCATO	€ 2.640.000,00 (Euro duemilioneisecentoquarantamila/00)
VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO	€ 2.250.000,00 (Euro duemilioniduecentocinquantamila/00)
CANONE DI MERCATO	€/anno 156.000,00 (Euro/anno centocinquantaseimila/00)
DEFINIZIONE DI MERCATO	Sulla base degli Standard internazionali di valutazione IVS (International Valuation Standards) e gli standard RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), Red Book, la definizione del Valore di Mercato è la seguente: L'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.
STANDARD VALUTATIVI E METODOLOGIA	Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta. Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea con quanto richiesto dalla prassi internazionale. In particolare ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale
RISORSE	La presente valutazione è stata preparata da [REDACTED]

valutatori che hanno eseguito il lavoro sono qualificati ed esperti in questo tipo di valutazione in conformità con le Best Practices e linee guida delineate nel Red Book - RICS.

TEAM DI PROGETTO

Il Rapporto è stato elaborato da:

- Dott. Michele Elli
Project Manager - [REDACTED]
- Ing. Vanessa Tidona
Valuer - [REDACTED]

Con la direzione e la supervisione di:

- Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Valuation Division - [REDACTED]
- Dott. Andrea Garibaldi MRICS
Head of Corporate & Distressed Valuation - [REDACTED]

NOTA FINALE

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della [REDACTED], della committenza, dei Suoi consulenti. Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi previo consenso scritto di Yard Reas S.p.A. e della Committenza, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

In fede,

Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Valuation Division
[REDACTED]

Dott. Andrea Garibaldi MRICS
Head of Corporate & Distressed Valuation
[REDACTED]

[REDACTED]
Corso Vittorio Emanuele II, 22
20122 - Milano
Tel. +39.02.778070.1
Fax. +39.02.76319216
www.yardreas.it

3. DEFINIZIONI

data del rapporto	La data in cui il valutatore firma il rapporto.
data di valutazione	La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento.
sopralluogo	La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobiliare, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo".
base di valore	La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione.
approccio basato sul mercato (comparativo)	Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
approccio basato sul costo	Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
approccio basato sul reddito	Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
canone di mercato (MR)	L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
valore di mercato (MV)	L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).
valore di investimento	Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 104, paragrafo 60.1). Il valore di investimento in inglese è noto anche come "worth".
valore speciale	Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale.
valore complementare	Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.
immobile	Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, miglorie) e tutte le pertinenze fisiche degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
assunzione	Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.
assunzione speciale	Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.
acquirente speciale	Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un valore speciale in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
valutazione	Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.
termini dell'incarico	Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione. In ambito IVS sono definiti oggetto dell'incarico - vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
regolata da RICS	Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS").

4. MERCATO IMMOBILIARE

Overview generale

Congiuntura economica e dinamiche dell'abitare

Secondo le principali analisi di settore, la congiuntura economica dei primi mesi dell'anno 2023 sembra scongiurare il rischio di recessione economica da più parti evocata. Il clima economico favorevole è però minacciato da alcune incognite.

L'inflazione flette lentamente ed erode il potere d'acquisto delle famiglie. La mancata indicizzazione dei salari all'inflazione penalizza il potere di acquisto e accresce le disuguaglianze. Le imprese sono restie a concedere aumenti salariali in un periodo di incertezza. Il timore è che il contesto internazionale possa nuovamente peggiorare, accollando costi che si sommerebbero alle maggiorazioni salariali.

La stretta monetaria messa in atto da FED e BCE si scontra con un fabbisogno crescente di credito da parte di chi si rivolge al mercato dell'acquisto della casa, costretto a fare i conti con la rigidità dei prezzi. Siamo in presenza di un indebolimento della domanda di acquisto destinato a riflettersi in un calo significativo delle compravendite, previsto da Nomisma nell'ordine del 14,6% su base annua.

Sul mercato locativo, alla domanda stabile di lungo periodo si sta aggiungendo quella temporaneamente impossibilitata ad accedere alla proprietà, senza dimenticare la crescente componente di turisti, lavoratori in mobilità e studenti. Questo aumento di domanda sta esercitando una pressione al rialzo sui canoni di locazione che mal si concilia con la capacità di spesa della componente economicamente più fragile. Il rischio di esclusione è concreto perché, dopo la locazione a canoni di mercato, esistono sì forme di maggior tutela, ma residuali, soprattutto alla luce del fatto che la domanda eccede in misura sostanziale l'esigua offerta disponibile.

Dopo anni di "euforia" in cui il binomio di tassi bassi e risparmio accumulato durante il Covid protraeva il "sogno-casa" per molte generazioni, il 2023 può essere l'inizio della metafora della "casa-impossibile" di fronte alla quale tutti gli attori pubblici e privati, finanziari e sociali, gestori o investitori, devono sentirsi chiamati in causa da una emergenza nazionale.

Impossibile perché l'inflazione duratura diminuisce il reddito disponibile, che ormai per più di 2 famiglie su 3 (68,6%) risulta essere inadeguato o appena sufficiente a far fronte alle necessità primarie.

Impossibile perché, seppure gli ultimi anni abbiano accelerato la consapevolezza della necessità di migliorare il proprio confort abitativo e di ritrovare un nuovo equilibrio familiare, le famiglie hanno fatto i conti con le proprie reali capacità finanziarie. Resta stabile al 13,3% la quota di famiglie che si recano in banca per chiedere un mutuo, ma non ricevono fiducia.

Impossibile perché, infine, di fronte a una maggiore e più attenta richiesta abitativa, non si è riusciti a programmare per tempo una offerta abitativa, specialmente sociale e in locazione.

Congiuntura economica e prospettive

I primi quattro mesi del 2023 consolidano e stabilizzano la discesa del prezzo del gas, che a fine maggio è arrivato a 25 euro per kWh: un prezzo dodici volte più basso del picco record di 339 euro per kWh registrato il 26 agosto scorso. Il calo del prezzo del gas si è riverberato sugli altri energetici: il carbone è crollato a 160 euro, perdendo il 61% in un anno ed il Brent è sceso con un calo annuale del 32%. Le catene di approvvigionamento sono tornate a scorrere con fluidità. Il prezzo dei noli marittimi è in costante crescita.

container è crollato.

Questa congiuntura favorevole è scossa dall'inflazione, lenta a scendere nonostante un perdurante inasprimento delle politiche monetarie. Negli Stati Uniti, in Europa e in Italia, l'inflazione totale si è riversata sulla componente core, riducendo pesantemente il potere d'acquisto delle famiglie.

PII e previsioni di Crescita

	2021 OECD	2022				2022 Previsione IMF (Gennaio 2023)	2022 Var. Previsione IMF (Gennaio- Ottobre 2023)	2023 Q1
		Q1	Q2	Q3	Q4			
Mondo	5,9	-	-	-	-	3,4	+0,2	-
Stati Uniti	5,7	1,4	-0,1	0,8	0,7	2,0	+0,4	0,3
Cina	8,1	1,3	-2,4	3,9	0,0	3,0	-0,2	2,2
Giappone	1,7	-0,4	1,1	-0,3	0,2	1,4	-0,3	-
Area Euro	5,2	0,6	0,9	0,3	0,1	3,5	+0,4	0,1
- Italia	6,6	0,1	1,1	0,5	-0,1	3,9	+0,7	0,5
- Germania	2,6	0,8	0,1	0,5	-0,2	1,9	+0,4	-0,3
- Francia	6,8	-0,2	0,5	0,2	0,1	2,6	+0,1	0,2
Regno Unito	7,4	0,5	0,1	-0,2	0,0	4,1	+0,5	-

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD e IMF (World Economic Forum, January 2023)

L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, con il prezzo del petrolio collassato ai minimi storici e alcuni Paesi, tra cui Italia e Giappone, entrati in deflazione. Dal 2021, l'andamento dell'inflazione ha invertito rotta. La ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione di alcune economie oltre le due cifre. Il successivo rallentamento mantiene tuttora l'inflazione su valori elevati.

Il mercato immobiliare italiano

Contesto

La vigorosa crescita economica italiana del 2021 non è stato l'effetto rimbalzo dopo un 2020 di recessione quanto, come sostenuto nell'Osservatorio Controvento di Nomisma-Crif, il risultato di un irrobustimento strutturale del Paese che ha prodotto frutti anche nel 2022 e nel 2023. Nonostante un contesto economico internazionale drammatico, che ha penalizzato con maggiore intensità Italia e Germania, il nostro Paese ha chiuso il 2022 con un tasso di crescita eccezionale (+3,9%), superiore a quello mondiale, cinese, americano, europeo e doppio di quello tedesco. Il fatturato industriale delle imprese italiane, complice anche l'inflazione, è cresciuto del 37% rispetto ad inizio 2020, e del 7% a prezzi costanti. La produzione industriale è rimasta costante in questi due anni, perdendo solo due punti percentuali. Il 2023 si è ben avviato con una crescita nel primo trimestre del +0,5%. Dopo due anni di robusta crescita anche il terzo sembra consolidare il positivo periodo che sta vivendo il nostro Paese.

L'eccellente andamento industriale ha trainato gli altri settori, innescando una ragguardevole dinamica occupazionale, che ha innalzato il tasso di occupazione a livelli record (60,9%). L'ininterrotta crescita economica, unita all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione, hanno favorito un miglioramento del clima di fiducia, con il livello dei consumatori tornato da dicembre 2022 sopra quota 100.

Investimenti

Secondo quanto riportato da un recente studio del Centro Studi Gruppo IPI, il primo trimestre 2023, con volumi di investimento pari a Euro 886 milioni, apre l'anno in contrazione del 74% circa rispetto allo stesso periodo del 2022 e del 26% rispetto al Q1 2021.

L'evidenza della timida attività transattiva del trimestre riflette il momento di grande cautela degli investitori a seguito dei rialzi dell'inflazione e dei costi di finanziamento oltre alle incertezze del quadro geopolitico. Logistica e Living, nelle diverse declinazioni, si confermano i settori più dinamici, mentre continua a mantenersi elevata l'attenzione degli investitori per il Leisure. La domanda rimane focalizzata, trasversalmente per tutte le asset class, su immobili di qualità con alti standard in termini di efficienza e sostenibilità situati nelle location più attrattive.

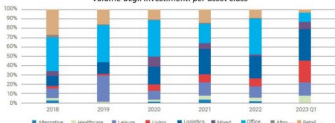
Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a Milano hanno rappresentato circa il 35% delle operazioni (pari a oltre Euro 306 milioni), gli investimenti a Roma il 12% del volume complessivo (pari a Euro 111 milioni) mentre le altre località hanno totalizzato investimenti per il 53%, pari a Euro 469 milioni. Le operazioni chiuse nel corso del primo trimestre 2023 evidenziano, per quanto riguarda la provenienza dei capitali, una netta predominanza della componente domestica (69% dei volumi complessivi), mentre il 16% proviene da Paesi europei (Francia *in primis*), l'11% circa dagli Stati Uniti e il restante 4% da altri Paesi. La contrazione evidenziata nel corso del trimestre rappresenta la naturale conseguenza del rallentamento già registrato nel corso del Q4 2022: si rilevano comunque segnali incoraggianti di ripresa con la chiusura prevista di diverse operazioni nei prossimi mesi a venire.

Andamento degli investimenti per periodo



Fonte: IPI

Volume degli investimenti per asset class



Fonte: IPI

Il segmento Logistica, con volumi pari a circa Euro 293 milioni (che rappresentano il 33% del volume complessivo) si conferma essere una *asset class* matura e definitivamente non più residuale. La domanda è dinamica e generalizzata verso le diverse tipologie di prodotto, mentre si registra un ulteriore aumento dei canoni *prime* e la decompressione dei rendimenti che si attestano al di sopra del 5,00% netto. I capitali internazionali rappresentano il 45% del mercato del comparto.

Continua l'ottimo momento del comparto Living, con volumi di investimento pari a Euro 220 milioni (25% ca. del totale). L'attenzione degli investitori è sostenuta dalla domanda e dalle prospettive, più che positive, del comparto. Nel corso del trimestre l'80% dei capitali investiti si sono polarizzati su Milano con iniziative di sviluppo residenziale e di riqualificazione urbana, in prevalenza correlate al *Build to Rent*. La pipeline per il comparto risulta particolarmente ricca a evidenza dell'interesse crescente per questa *asset class* malgrado l'impennata dei prezzi delle materie prime e il conseguente aumento dei costi di sviluppo.

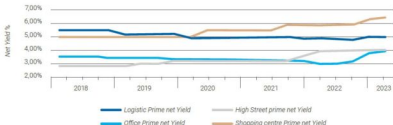
Il mercato Leisure ha registrato volumi pari a circa Euro 116 milioni, confermando l'interesse degli investitori per questa *asset class* caratterizzata dai principali indicatori in netto miglioramento. Le principali operazioni, nel corso del periodo, hanno riguardato, principalmente, le *location* turistiche della Lombardia per oltre il 46%, la Toscana per il 33%, oltre alla Capitale per il 19%.

Il mercato degli Uffici è stato caratterizzato da un trimestre anomalo con investimenti di poco inferiori a Euro 100 milioni, in forte contrazione rispetto alla media dei trimestri precedenti. Tale ridimensionamento evidenzia il momento di attendismo generale degli investitori malgrado i buoni risultati a livello di assorbimento di spazi.



Fonte: IPI

Andamento dei rendimenti netti per le principali asset class



Fonte: IPI

Focus: Firenze

Secondo quanto pubblicato a luglio 2023 da Nomisma nel Rapporto Quadrimestrale dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, nel primo semestre 2023 il mercato immobiliare fiorentino ha mostrato dei segnali di incertezza che provengono dall'attenuazione della domanda interessata all'acquisto analogamente agli altri mercati italiani. Il segmento della locazione di abitazioni risulta più performante rispetto a quello delle compravendite, sostenuto da una domanda di affitto consistente, confermando una ripresa nel primo semestre 2023.

Anche nel settore degli immobili d'impresa si confermano alcuni elementi positivi presenti nella prima parte dell'anno, sebbene rimanga ancora in territorio negativo, allineandosi alla dinamica dei mercati delle altre grandi città italiane.

Sebbene nel 2022 le compravendite residenziali si siano mantenute sostanzialmente stabili rispetto all'anno precedente, contando circa 5.550 transazioni annue, nel primo trimestre 2023 i dati trimestrali dell'Agenzia dell'Entrate evidenziano una flessione delle compravendite dell'ordine del 9% (rispetto al primo trimestre 2022) che recepisce, almeno in parte, l'aumento dell'inflazione e del costo dei mutui, deteriorando il trend rialzista che ha caratterizzato il mercato immobiliare italiano nell'ultimo anno e mezzo. Anche i giudizi degli operatori intervistati evidenziano una diminuzione della domanda di acquisto che ha riguardato prevalentemente il semicentro e la periferia, a fronte di una stabilità nelle zone del centro e di pregio che rimangono maggiormente attrattive.

Pur in questo contesto, i valori medi delle abitazioni, sia nuove che usate, hanno proseguito il trend di crescita anche nel primo semestre dell'anno in corso, sia nelle zone centrali che in periferia. Si osserva nel complesso un recupero dei valori di mercato nelle zone centrali e di pregio della città, in controtendenza rispetto al secondo semestre 2022, caratterizzato dall'aumento più marcato dei valori nelle zone semicentrali e periferiche.

Su base semestrale, il rialzo medio dei valori di vendita del comparto residenziale si aggira attorno al +1,7% per il nuovo e +1,2% l'usato, risultando più ampio della media dei mercati delle altre grandi città italiane.

L'incertezza del mercato residenziale ha inciso invece sull'allungamento dei tempi medi di vendita che si sono attestati a 5,5 mesi e su un ampliamento degli sconti applicati in fase di trattativa.

Sul fronte della locazione, gli operatori evidenziano anche per questo primo semestre un aumento consistente della domanda in tutte le zone della città, trainata da studenti, giovani coppie e lavoratori non residenti, analogamente alla maggior parte dei mercati monitorati.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, si evidenzia una crescita più sostenuta dei prezzi, nell'ordine dell'1,8% a livello semestrale, per effetto della ripresa dei canoni nelle zone di pregio. I tempi necessari alla finalizzazione dei contratti di locazione sono rimasti invariati, intorno ai 2 mesi, così come i rendimenti medi lordi annui al 5%. Il sentiment previsionale degli operatori è dettato dalla prudenza, soprattutto relativamente al segmento della compravendita, per effetto dell'aumento del costo dei mutui, mentre le previsioni sul mercato della locazione sono positive rispetto ai valori e ai contratti

Compravendite di abitazioni (numero)



Fonte: Agenzia delle Entrate

Tempi medi di vendita e di locazione e Sconti medi sul prezzo richiesto (mesi e valori percentuali)



Fonte: Nomisma

Mercato della compravendita di abitazioni nuove/ristrutturate al nuovo, giugno 2023

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	4.755	2,0	2,4	-	-
Centro	3.913	2,2	3,9	-	-
Semicentro	3.126	1,9	3,3	-	-
Periferia	2.421	1,4	4,4	-	-
Media urbana	2.963	1,7	3,8	4,5	7,0

Fonte: Nomisma

Mercato della compravendita di abitazioni usate, giugno 2023

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	3.967	2,5	1,8	5,3	9,2
Centro	3.384	1,6	3,1	4,7	8,5
Semicentro	2.677	1,3	4,2	5,5	10,4
Periferia	2.010	0,7	3,8	6,6	12,8
Media urbana	2.502	1,2	3,6	5,5	10,2

Fonte: Nomisma

Anche il settore degli immobili d'impresa ha continuato a mostrare nella prima parte dell'anno alcuni segnali di dinamicità, seppur più moderati rispetto a quelli evidenziati nel comparto residenziale.

Per quanto riguarda il comparto degli uffici, nel 2022 le compravendite si sono assestate a 168 contratti, con un aumento del 9% rispetto all'anno precedente. Conseguentemente, sono diminuiti gli sconti e i tempi medi di vendita, per effetto di una maggiore liquidità del mercato.

Questa prima parte dell'anno ha segnato anche per il comparto direzionale una ripresa dei valori di vendita, dopo la flessione registrata nella seconda parte del 2022, che ha riguardato soprattutto il centro, a fronte di una flessione nella zona periferica.

I canoni di locazione sono rimasti pressoché stabili (+0,1% la variazione semestrale media), con un aumento solo in centro (+1,7%), così come i tempi medi di locazione (intorno ai 5,5 mesi).

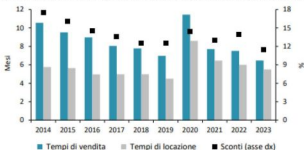
In relazione alla dinamica dei prezzi e dei canoni, il rendimento potenziale medio lordo annuo è rimasto stabile, attestandosi al 5%.

Compravendite di uffici (numero)



Fonte: Agenzia delle Entrate

Tempi medi di vendita e di locazione e Sconti medi sul prezzo richiesto (mesi e valori percentuali)



Fonte: Nomisma

Mercato della compravendita di uffici, giugno 2023

Zone	Prezzo (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	3.272	2,5	1,9	6,3	10,0
Semicentro	2.680	1,9	1,1	6,0	11,2
Business District	2.307	1,9	-0,1	5,3	11,5
Periferia	1.768	-0,2	0,6	8,3	13,4
Media urbana	2.133	1,0	0,6	6,5	11,5

Fonte: Nomisma

Il mercato immobiliare di riferimento

Fonti Istituzionali (O.M.I.)

L'analisi effettuata sulle pubblicazioni dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individua per la microzona in oggetto i seguenti valori:

Comune/Zona	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/anno	
			min	max	min	max
FIRENZE/Centrale/CENTRO STORICO (VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DEL LA ZECCA VECCHIA)	Abitazioni civili	Normale	2.950,00	3.900,00	109,20	144,0
	Box	Normale	3.000,00	4.500,00	134,40	201,6
	Uffici	Normale	2.500,00	4.100,00	0,00	0,0

Comparables

Le indagini di mercato svolte nelle vicinanze dell'asset oggetto di analisi hanno portato ad individuare pochi immobili assimilabili all'unità in oggetto.

I prezzi medi rilevati hanno evidenziato un range medio dei valori di vendita compresi tra i 1.900,00 €/mq e i 3.300,00 €/mq e un range medio dei canoni di locazione compresi tra i 130,00 €/mq/anno e i 250,00 €/mq/anno, variabili in funzione della metratura, del livello di finiture, dello stato manutentivo e dell'ubicazione.

TIPOLOGIA	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq
VENDITA	Firenze	via Guido Monaco	Ufficio	Buono	170,00	570.000,00	3.352,94
	Firenze	Lungarno Vespucci	Ufficio	Buono	200,00	620.000,00	3.100,00
	Firenze	Via Jacopo da Diacceto	Terrazette residenziale	Da ristrutturare	566,00	1.800.000,00	3.180,21
	Firenze	Via F.lli Rosselli	Terrazette residenziale	Da ristrutturare	2.500,00	4.800.000,00	1.920,00

TIPOLOGIA	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	CANONE €/anno	CANONE UNITARIO €/Mq/anno
LOCAZIONE	Firenze	Borgo Orghianelli	Ufficio	Buono	550,00	120.000,00	218,18
	Firenze	Via Belfiore	Ufficio	Discreto	580,00	76.000,00	134,48
	Firenze	Piazza Vittorio Veneto	Ufficio	Ottimo	980,00	252.000,00	257,14

GIUDIZIARIE®

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione

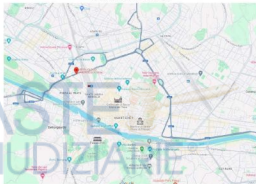
5. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'asset in oggetto è ubicato nel territorio comunale di Firenze (FI), in viale Fratelli Rosselli nn. 66-68 all'interno del centro storico della città ai margini nord dello stesso.

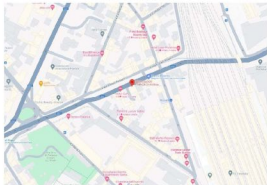
La zona è a vocazione residenziale e ben dotata di tutti i servizi, sia pubblici che al consumo.

La zona è sufficientemente servita da parcheggi.

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione





6. DESCRIZIONE

L'oggetto della presente valutazione è un edificio cielo-terra ora in disuso, precedentemente utilizzato come centro medico diagnostico. La destinazione d'uso catastale della porzione in oggetto è direzionale.

L'edificio è indipendente e ha accesso sia da Viale Fratelli Rosselli che da cancello carrabile sul lato Sud-Ovest. Quest'ultimo immette su ampio piazzale ad uso del fabbricato, sul quale insiste un corpo edilizio accessorio con sviluppo su due piani fuori terra.

L'intero edificio principale è costituito da due corpi di fabbrica in aderenza tra loro (di cui solo una parte è oggetto della presente stima), uniti a loro volta, posteriormente, a un fabbricato di dimensioni inferiori collegato al fabbricato da un passaggio coperto.

Il corpo principale si sviluppa su piano terra, primo, sottotetto e interrato e si presenta con finiture desuete e in stato manutentivo scarso.

7. CONSISTENZE

Le superfici sono state desunte dalla documentazione fornita dal Cliente.

Laddove necessario si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici con destinazioni d'uso diverse, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

PROPR	MAPP	SUB	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	K	SUPERFICIE COMM.
#	#	#	#	#	mq	#	mq
	288-289	1-1	S1	Terapia	254,90	0,50	127,45
			T	Ambulatori	338,39	1,00	338,39
			T	Piaz. Tett. Terr	682,00	0,00	0,00
			Amm	Uffici	132,60	0,40	53,04
			1	Ambulatori	229,50	1,00	229,50
			2	Ambulatori	234,09	0,80	187,27
			Annesso	Magazzini	81,25	0,50	40,63
Totale					1.952,73		976,28

8. DATI CATASTALI

L'asset risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI) nel modo seguente:

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	superficie Cat.	Rendita
#	#	#	#	#	mq	€
156	288/289	1/1	A10	6	1.346	€ 36.263,02
Intestati						
	288/289					

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie fornite (non catastali):

- Piano terreno: Apertura di una porta verso le porzioni attigue;
- Piano primo: Ampliamento per realizzazione di tettoia su un terrazzo.

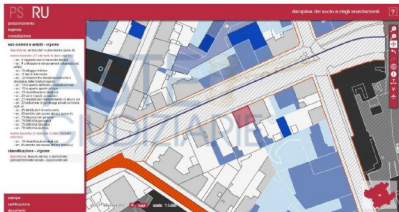
9. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con DC/2023/00006 del 13.03.2023 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Strutturale (PS) e il Piano Operativo (PO).

A partire dalla data di adozione e fino al conseguimento della sua efficacia, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014 con le specifiche di cui all'art.8 delle NTA del PO.

Il Regolamento Urbanistico (RU) resta in vigore fino all'approvazione del PO.

L'edificio rientra nel "tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – spazio edificato".



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione



PARTE 4 - DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI
Titolo I - Disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti
CAPO II - Il passaggio urbano

art.65 - ambito del nucleo storico (zona A)

1. Definizione. L'ambito del nucleo storico individua il centro storico UNESCO compreso entro la fascia dei viali, costituito da un inestimabile patrimonio di valore storico architettonico che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e la stratificazione dei processi di trasformazione, sia nella rete stradale che negli spazi edificati, sia nel patrimonio edilizio esistente di tipo secolare, pur risalente a diverse epoche di costruzione.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno del nucleo storico gli interventi edili devono essere sempre volti alla tutela e conservazione del patrimonio storico entro il quale sono riconoscibili secondo la classificazione di cui all'art.13:

- le emergenze di valore storico architettonico;
- le emergenze di interesse documentale del moderno;
- il tessuto storico o storizzato prevalentemente secolare;
- l'edificato recente/edificato recente - elementi incongrui.

3. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 2 è individuato con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000.

4. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti in relazione alla classificazione, diversi dalla demolizione e ricostruzione, sono soggetti alle limitazioni elencate nella seguente tabella.

	EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	EMERGENZE DI INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO	TESSETO STORICO O STORICIZATO PREVALENTEMENTE SECALE	EDIFICIO RECENTE
Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale fronte strada	*	*	*	*
Mantenimento della geometria della copertura	*	*	*	*
Divieto di introdurre oggetti superiori ai quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico	*	*	*	*
Divieto di realizzare terrazze a fascia	*	*	*	*

deliberazione 2023/C00039 del 02.10.2023

Divieto di chiudere logge e porticati	*	*	*	*
Divieto di fannullone con delimitatori fache il recesso originario o storizzato	*	*	*	
	EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO	EMERGENZE DI INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO	TESSUTO STORICO O STORIZZATO PREVALGENTEMENTE SERALE	EDIFICATO RECENTE

È ammessa la demolizione senza ricostruzione di superfetazioni e, per l'edificato recente, la demolizione senza ricostruzione di padiglioni dell'edificio, per migliorare la fruizione. In entrambi i casi non è ammesso il recupero della relativa SUL.

Per l'edificato recente elementi incongrui, puntualmente individuato nella tavola "Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti", sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione a patto di VL e SUL preesistenti purché configolino un miglioramento dell'inserimento nel contesto garantendo le dotazioni di parcheggi potenziali correlate agli usi ammessi a condizione che l'intervento:

- sia contenuto entro i limiti di VL, SUL e sagoma preesistenti senza possibilità di incrementi, fatte salve le riduzioni necessarie per migliorare l'inserimento.

L'intervento è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire (art.23 bis comma 4 DPR 380/01).

5. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano. Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbanistica è consentito:

- installare pannelli solari e fotovoltaici;
- utilizzare sistemi di illuminazione che esaltino in maniera scenografica il singolo edificio.

È ammesso:

- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio.

È ammessa l'installazione di altri impianti tecnologici in relazione alle necessità dell'uso purché adeguatamente inseriti al fine di limitarne l'impatto e garantire la tutela dell'immagine urbana. A tale scopo qualora si insiedino attività prospettanti sulla via pubblica è obbligatorio:

- rimuovere e/o sostituire insegne a bandiera o luminose;
- rimuovere e/o sostituire corpi illuminanti, tende ed altri apparecchi costituenti elementi di disturbo per l'immagine urbana.

6. Norme comuni relative agli usi. Obiettivo del Piano Strutturale, che il Regolamento Urbanistico persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

deliberazione 2023/C/00039 del 02.10.2023

Non sono consentiti:

- l'insediamento dell'uso per residenza temporanea come individuato al comma 3.1 dell'art. 19 delle presenti NTA;
- il cambiamento di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari ubicate ai piani terra di edifici esistenti quando si vengano a costituire alloggi con accesso diretto dalla pubblica via o da spazi di uso pubblico. Sono fatti salvi i casi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale;
- per edificio recente interno agli isolati, puntualmente individuato nella tavola "Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000, il cambiamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale;
- per edificio recente elementi incongrui, puntualmente individuato nella tavola "Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000, il cambiamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 4a) e turistico-ricettiva o direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f). Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.

Nel caso di ampliamento degli esercizi storici non è richiesta la verifica dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

6.1 Disciplina degli usi. È escluso l'insediamento dei seguenti usi in immobili aventi destinazione residenziale: attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere diverse da quelle con le caratteristiche della civile abitazione, medie strutture di vendita, ad eccezione:

- degli ampliamenti di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti in edifici con prevalente destinazione turistico-ricettiva, a condizione che siano contenuti all'interno dell'edificio, entro il limite di 2.000 mq di SUL e per un incremento di numero di posti letto in misura non superiore ai posti letto preesistenti;
- degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SUL ed entro il limite di 2.000 mq di SUL finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio;
- dell'insediamento di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere negli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004.

È comunque escluso l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso.

6.2 Usi soggetti a verifica. Oltre al rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21 delle presenti norme l'insediamento della destinazione d'uso commerciale per esercizi di somministrazione deve verificare i fattori di cui all'art.20 delle presenti norme ed in particolare:

- la presenza di idonei condotti di espulsione dei fumi di cottura in conformità alla disciplina del Regolamento Edilizio;
- l'adozione in alternativa di idonei sistemi e tecnologie di trattamento ed espulsione dei fumi con sistemi a tecnologia avanzata per il filtraggio, trattamento e scarico degli stessi, in conformità alla disciplina del Regolamento Edilizio.

6.3 Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richiesta

deliberazione 2023/C/00039 del 02.10.2023

cambio d'uso deve garantire che il 5% della superficie di vendita sia dedicato a servizi per la clientela (relax, attesa e simili), compensivi dei servizi igienici (art.21).

6.4 Parcheggi per il commercio. Non è dovuto il reperimento dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

6.5 Parcheggi per il distretto comprensivo delle attività private di servizio. Non è dovuto il reperimento dei parcheggi stanziali di cui all'art.22.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15, con le limitazioni specifiche di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo.

8. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. Spazi pubblici e strade costituiscono elementi determinanti a garantire l'integrità del paesaggio urbano pertanto devono essere previste adeguate misure di protezione in particolare:

- limitare l'inserimento di manufatti a carattere pubblicitario e per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale, evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche e con i beni architettonici tutelati;
- contenere l'illuminazione notturna;
- mantenere le alberature presenti, salvo una loro nuova collocazione legata a interventi pubblici infrastrutturali e di messa in sicurezza idraulica per i quali sia attestata l'impossibilità di soluzioni alternative all'abbattimento degli esemplari presenti.

10. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende il più probabile prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la stessa;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

11. CRITERI DI VALUTAZIONE



In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione, in funzione sia della tipologia edilizia e urbanistica del cespite, sia della liquidità e capacità del mercato di riferimento di produrre informazioni utilizzabili quali comparativi per il cespite oggetto di stima (comparable). Per gli asset in oggetto è stato adottato il seguente metodo valutativo:

- Metodo comparativo

L'applicazione del metodo comparativo Market Comparison Approach (M.C.A.) è basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato o su piazze concorrenziali, attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze rispetto al bene in esame.

Al fine di accertare il valore, [redacted] ha effettuato un'indagine del segmento territoriale per rilevare la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, destinazione d'uso, ecc...).

12. VALUTAZIONE DELL'ASSET

La determinazione del valore di mercato dell'asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo Market Comparison Approach (M.C.A.).

Le indagini di mercato svolte nell'ambito del territorio comunale e delle aree limitrofe hanno portato ad individuare pochi immobili assimilabili all'unità in oggetto, tra cui sono stati individuati alcuni immobili maggiormente e direttamente comparabili con quello oggetto di stima.

I prezzi medi rilevati hanno evidenziato un range medio dei valori di compravendita compresi tra i 1.900,00 €/mq e i 3.300,00 €/mq variabili in funzione della metratura, del livello di finiture, dello stato manutentivo e dell'ubicazione.

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame, si è pervenuti all'individuazione di un parametro unitario di 2.700,00 €/mq. Si ritiene che tale valore sia la giusta espressione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Tale parametro è giustificato dalla tabella di elaborazione dei comparables così come appresso riportata.

La valutazione è stata quindi impostata assumendo la destinazione principale ed in funzione di quella sono state ragguagliate le superfici relative alle altre destinazioni d'uso proporzionalmente al differente apprezzamento delle stesse sul mercato e del loro uso accessorio rispetto alla destinazione principale.

PROPR	MAPP	SUB	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	K	SUPERFICIE COMM.	PARAMETRO	VALORE	
#	#	#	#	#	mq	#	mq	€/mq	€	
				S1	Terapia	254,90	0,50	127,45	2.700	344.115,00
				T	Ambulatori	338,39	1,00	338,39	2.700	913.653,00
				T	Piaz. Tett. Terr.	682,00	0,00	0,00	2.700	0,00
	288-289	1-1		Amn	Uffici	132,60	0,40	53,04	2.700	143.208,00
				1	Ambulatori	229,50	1,00	229,50	2.700	619.650,00
				2	Ambulatori	234,09	0,80	187,27	2.700	505.634,40
				Annesso	Magazzini	81,25	0,50	40,63	2.700	109.687,50
Totale					1.952,73		976,28		2.635.947,90	
Totale arrotondato									2.640.000,00	

Il valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto è quindi pari, post minimo arrotondamento apportato, ad **€ 2.640.000,00 (Euro duemilioneiseicentoquarantamila/00)**.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, invece, i valori medi rilevati hanno evidenziato un range medio compreso tra i 130,00 €/mq/anno e i 250,00 €/mq/anno variabili in funzione della metratura, del livello di finiture, dello stato manutentivo e dell'ubicazione.

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame, si è pervenuti all'individuazione di un parametro unitario di 160,00 €/mq. Si ritiene che tale valore sia la giusta espressione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Tale parametro è giustificato dalla tabella di elaborazione dei comparables così come appresso riportata.

La valutazione è stata quindi impostata assumendo la destinazione principale ed in funzione di quella sono state ragguagliate le superfici relative alle altre destinazioni d'uso proporzionalmente al differente apprezzamento delle stesse sul mercato e del loro uso accessorio rispetto alla destinazione principale.

PROPR #	MAPP #	SUB #	PIANO #	DESTINAZIONE D'USO #	SUPERFICIE LORDA mq	K #	SUPERFICIE COMM. mq	CANONE €/mq/anno	CANONE €/anno
[REDACTED]	288-289	1-1	S1	Terapia	254,90	0,50	127,45	160	20.392,00
			T	Ambulatori	338,39	1,00	338,39	160	54.142,40
			T	Piaz. Tett. Terr	682,00	0,00	0,00	160	0,00
			A/ann	Uffici	132,60	0,40	53,04	160	8.486,40
			1	Ambulatori	229,50	1,00	229,50	160	36.720,00
			2	Ambulatori	234,09	0,80	187,27	160	29.963,52
			Annesso	Magazzini	81,25	0,50	40,63	160	6.500,80
Totale					1.952,73		976,28	156.204,32	
Totale arrotondato								156.000,00	

Il canone di mercato del complesso immobiliare in oggetto è quindi pari, post minimo arrotondamento apportato, ad **€/anno 156.000,00 (Euro centocinquantaseimila/00)**.

13. VALORE DI PRONTO REALIZZO

Nell'ipotesi di ridurre i tempi necessari alla commercializzazione dell'asset immobiliare si ritiene che sia necessario considerare tempistiche pari a circa 18/24 mesi e uno sconto pari a circa il 15,00%.

Pertanto, il valore di immediato realizzo così determinato è pari, arrotondato, a: € 2.250.000,00 (Euro duemilioniduecentocinquantamila/00).

VALORE DI MERCATO	INDICE AMBITAMENTO	VALORE DI PRONTO REALIZZO
2.600.000 €	15%	2.250.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO

TABELLA A	
1	Transazione
2	Disavanzo
3	Offerta
4	Prezzo
5	Tempi di vendita
6	Offerta di nuovo prodotto

Descr.	Valore	Peso	Puntaggio
Transazione	5,00	15%	0,50
Disavanzo	5,00	25%	1,25
Offerta	4,00	25%	1,50
Prezzo	4,00	15%	0,90
Tempi di vendita	4,00	15%	0,90
Offerta di nuovo prodotto	5,00	10%	0,50

TABELLA C	
Indice	
3-4	buono (20-30%)
5-6	mediocre (10-20%)
7-8	medio (0-10%)
9-10	buono (0-10%)

TABELLA B (RATNA)			
Transazione	5,00	15%	0,50
Disavanzo	5,00	25%	1,25
Offerta	4,00	25%	1,50
Prezzo	4,00	15%	0,90
Tempi di vendita	4,00	15%	0,90
Offerta di nuovo prodotto	5,00	10%	0,50

INDICE (tab. C) **5,55**

VALORE DI MERCATO	INDICE AMBITAMENTO	VALORE DI PRONTO REALIZZO
2.640.000 €	15%	2.250.000 €

14. CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte è nostra opinione che il più probabile valore di mercato dell'asset in oggetto, con riferimento alla data del 20 dicembre 2023 e post minimo arrotondamento apportato, sia pari a:

€ 2.640.000,00

(Euro duemilioniseicentoquarantamila /00)

ASTE GIUDIZIARIE®



Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali

A seguito dell'incarico conferitoci dalla Committenza, [REDACTED] ha svolto l'attività di determinazione del valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta.

Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti. In particolare, ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda:

1. sui dati e sui documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla Committente;
2. sul sopralluogo ai beni immobiliari, effettuato da personale tecnico di [REDACTED] A. in data 20 novembre 2023, al fine di acquisire informazioni da tradurre e sviluppare nella valutazione dello sviluppo immobiliare in oggetto. Le informazioni in oggetto sono fondamentalmente costituite dalle tre tipologie appresso riportate:
 - a. caratteristiche estrinseche, ubicazione ed appetibilità commerciale;
 - b. caratteristiche intrinseche, tipologia e classe di appartenenza dell'edificio;
 - c. interventi eventualmente necessari al completamento delle opere;
3. sull'analisi di tutti i documenti forniti e/o direttamente da noi recuperati e/o prodotti;
4. sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo ai singoli beni immobili (contesto urbano/edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, ...);
5. sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico nonché processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l'accertamento del più probabile valore di mercato del cespite.

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della [REDACTED] S.p.A., della Committenza e dei Suoi consulenti. Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi previo consenso scritto di Yard Reas S.p.A. e della Committenza, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Allegato B – Limiti della presente relazione

Titoli di proprietà	Nessuna ricerca diretta è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione
Analisi ambientali/strutturali	Non sono state effettuate verifiche delle strutture esistenti o in corso di realizzazione, né sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti
Verifiche dimensionali	I dati relativi alle consistenze sono stati verificati in sede di sopralluogo basandosi sulla documentazione fornita (measurement check sui .dwg forniti)
Indagini di mercato	Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta a noi non noti e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento
Errori procedurali e materiali degli Enti competenti	Nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o la documentazione urbanistica ha presupposto nelle nostre considerazioni valutative la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato
Completezza della documentazione ricevuta	Tutta la documentazione da noi ricevuta così, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza e/o da loro collaboratori qualificati, sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità
Altre limitazioni	Altre limitazioni potrebbero essere riportate nella presente relazione in quanto afferenti problematiche d'ordine specifico