

Nel periodo i valori immobiliari hanno subito un andamento altalenante, con una ripresa recente che, comunque, non ha recuperato i valori di allora e quindi si registra una leggerissima flessione (-2,1%).

Convenzionalmente² per gli edifici si individua una vita nominale e quindi l'*invecchiamento* determina una diminuzione di valore. Si ritiene di individuare i seguenti coefficienti per vetustà:

per i primi 10 anni	0,00%
per i successivi 20 anni	0,75%
per i successivi 20 anni	1,00%

La valutazione originaria è stata data nel 2016.

Il complesso di via di Scandicci è stato ultimato nel 2008 e quindi, al momento della valutazione, aveva una vetustà di 8 anni con il decennio scadente nel 2018 e, dal 2018 al 2024, con una vetustà di 6 anni, quindi con una diminuzione percentuale complessiva per vetustà del 4,5%.

Il complesso di via Arnoldi è stato ultimato nel 2012 e quindi, al momento della valutazione, aveva una vetustà di 4 anni con il decennio scadente nel 2022 e, dal 2022 al 2024, con una vetustà di 2 anni, quindi con una diminuzione percentuale complessiva per vetustà del 1,5%.

3.2.1 FIRENZE VIA DI SCANDICCI 137-139

Nella Relazione 14.10.2016, il complesso di 24 alloggi con cantine e posti auto era stato valutato € 2.100.000,00. Con l'aggiornamento del valore di mercato (-2,1%) la valutazione è pari a € 2.055.000, in cifra tonda; e, con il decremento per vetustà (4,5%) la valutazione aggiornata è pari a € **1.950.000,00**, in cifra tonda.

3.2.4 FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A2-6/A3 (AFFITTI PERMANENTI) -

Nella Relazione 14.10.2016, il complesso di 23 alloggi con cantine e posti auto era stato valutato € 2.600.000,00. Con l'aggiornamento del valore di mercato (-2,1%) la valutazione è pari a € 2.540.000, in cifra tonda; e, con il decremento per vetustà (1,5%) la valutazione aggiornata è pari a € **2.500.000,00**, in cifra tonda.

3.1.7.7 FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A (POSTI AUTO LIBERI)

Nella Relazione integrativa 04.01.2017, il complesso di 8 posti auto era stato valutato € 66.000,00 con la distinzione fra 7 posti auto a € 8.000,00 l'uno e 1 posto auto a € 10.000,00. È stato venduto il posto auto identificato nel foglio di mappa 91 particella 957 subalterno 56 valutato € 8.000,00. Si ritiene che per questi immobili non vi sia da fornire aggiornamento e quindi il valore a oggi è stimato. Quindi il complesso dei 7 posti auto residui viene valutato in € **58.000,00**.

In fede

Firenze 10 giugno 2024

Dott. Ing. Stefano Morelli



² Nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) viene solitamente conferita una durata alla vita di un immobile e, nel caso specifico, si è considerato le aliquote fino a 50 anni. Nel periodo successivo l'immobile non rovina ma si può ipotizzare che entri in una fase di declino non più valutabile percentualmente